

Arbeitsgemeinschaft

Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie

Dr. Alfred Winski – Diplom-Biologe
Otto-Lilienthal-Str. 3 – 79331 Teningen
TEL: 07663 – 60 74 88 – FAX: 07663 – 60 74 89

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung

Im Seewinkel 14 – 77652 Offenburg
TEL: (0781) 92 65 0 – FAX: (0781) 92 65 24



STADT WOLFACH

Bebauungsplan „Straßburgerhof - Kreuzbergstraße“

Umweltbericht nach BauGB

Juli 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Vorhaben	3
1.2	Gesetzliche Vorgaben.....	3
1.3	Methode / Vorgehensweise.....	3
2	Allgemeine Grundlagen.....	3
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen.....	3
2.2	Landschaftsökologische Grundlagen	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1	Tier und Pflanzen.....	5
3.1.1	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41).....	5
3.1.2	Mehrjährige Sonderkultur (37.20)	5
3.1.3	Einzelbäume (45.10).....	5
3.1.4	Völlig versiegelte Straße (60.10).....	6
3.2	Boden	6
3.3	Wasser	7
3.4	Klima und Luft.....	8
3.5	Landschaftsbild / Erholung.....	9
3.6	Abschließende Gesamtbewertung zur Stellungnahme Eingriff-Ausgleich	9
4	Umweltbericht	10
4.1	Stellungnahme nach Anlage zu § 2.....	10
4.2	Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht.....	13
5	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB.....	14
5.1	Durchgrünung / Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans	14
5.1.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB]	14
5.1.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9(1) Nr. 25a BauGB]	14
5.1.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
5.2	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	15
5.3	Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen	15

6	Flächenbilanz	15
7	Literaturverzeichnis	16

1 Einleitung

1.1 Vorhaben

Das Plangebiet liegt in Wolfach, innerhalb des Baugebiets „Straßburgerhof“, südwestlich der Wolfacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an einem in südliche Richtung fallenden Hanggeländes hangseits des südlich angrenzenden Wohnhauses Kreuzbergstraße 8 und unterhalb des nördlich angrenzenden Wohnhauses Kreuzbergstraße 10. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt etwa 1:2,1.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,12 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1160 (teilweise) und 1196/1. Die Erschließung der Baufläche erfolgt über eine bestehende Stichstraße. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Weitere Erläuterungen s. Begründung zum Bebauungsplan (BÜRO WEISSENRIEDER).

1.2 Gesetzliche Vorgaben

Das BauGB schreibt bei der Erstellung von Bauleitplänen vor, diesem einen **Umweltbericht** beizufügen, in dem zu prüfen ist in welcher Weise Umweltbelange durch das Vorhaben betroffen sind und inwieweit mögliche Eingriffe ausgeglichen werden können. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten Stellung genommen.

Hierzu sind folgende Gesichtspunkte zu bewerten:

- Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens (§ 1 a BauGB, Abs. 2, Nr.3),
- die Ausarbeitung von Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§1a BauGB, Abs. 2 (2); NatSchG §10 und 11)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 BauGB, Abs. 5, Nr.4) und
- die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 BauGB, Abs. 5, Nr.3).
- Die Inhalte des Umweltberichts werden in Kapitel 4 zusammengefasst. Diese Vorgehensweise wurde deshalb gewählt, weil der Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen ist. Damit kann die Anforderung des BauGB mit der wortgleichen Übernahme des Kap. 4 im vorliegenden Gutachten erfüllt werden.

1.3 Methode / Vorgehensweise

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der LFU zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LFU 2004).

Der Bestand wurde im August 2005 aufgenommen. Tierarten wurden nicht erfasst.

2 Allgemeine Grundlagen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen

Im **Regionalplan** (RVSO 1995) ist die Fläche mit der Signatur „Siedlungsfläche“ eingetragen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung

des Bebauungsplans wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach den vorhandenen Unterlagen befinden sich im Gebiet keine Schutzgebiete nach **NatSchG**, **FFH-Gebiete**, Überschwemmungsgebiete oder nach **§ 24a NatSchG** besonders geschützte Biotope.

2.2 Landschaftsökologische Grundlagen

Die Fläche liegt in der **Naturräumlichen Einheit: 153 – Mittlerer Schwarzwald** bei ca. 270 - 290 m + NN (MÜLLER U. OBERDORFER 1974).

Geologie - In der geologischen Karte (GLA BW 1986) ist für das Gebiet „*Schappachgneiss, körnig-streifiger Biotitgneiss*“ eingetragen.

Wasser

Grundwasser: Erläuterungen s. Kap. 3.3.

Oberirdische Gewässer: Im Planungsgebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Als **potentiell natürliche Vegetation (pnV)** wird diejenige Vegetation bezeichnet, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluß im Gebiet aufhören würde. Im Falle des Bebauungsgebiets „Kreuzbergstraße“ ist dies ein Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald. (vgl. auch MÜLLER U. OBERDORFER 1974). Die pnV gibt einen Hinweis auf Gehölzarten, die im Gebiet standortsgemäß sind.

Die langjährigen **Niederschlags- und Temperaturwerte** für Wolfach sind in Anhang 2 zusammengestellt. Sie geben einen Hinweis auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

(vgl. hierzu Plan in Anhang 3 sowie Fotodokumentation in Anhang 4)

3.1 Tier und Pflanzen

3.1.1 Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Im Süden grenzt an die Spalierobstanlage eine terrassierte Fläche an, die als Wiese angelegt ist. Sie wird vermutlich mehrmals im Jahr gemäht. Die Wiesennutzung erfolgt wahrscheinlich mit gleicher Intensität, wie im Bereich der Spalierobstanlagen (s. 3.1.2).

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,02	Nutzungstyp mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	II-III	1,0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird als WA-Fläche ausgewiesen. Damit kann sie überbaut oder zu Hofflächen umgenutzt werden.

3.1.2 Mehrjährige Sonderkultur (37.20)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Den größten Teil des Planungsgebietes nehmen Spalierobstanlagen (Äpfel) in hängiger Lage ein. Zwischen den Spalierobstreihen finden sich auch einige Halbstamm-Apfelbäume. Der Unterwuchs besteht aus einer Wiesenvegetation, die augenscheinlich mehrmals im Jahr gemäht wird. Es scheint jedoch nicht, dass die Obstanlage sehr intensiv, z. B. durch häufigen Spritzmitteleinsatz, gepflegt wird.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,04	Aufgrund der relativ extensiven Nutzung und der Halbstamm-Obstbäume innerhalb der Obstanlage ist sie von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	II-III	1,0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Im Zuge der Planung, wird im Bereich der jetzigen Sonderkultur ein Haus gebaut. Die Obstplantagen und Wiesenflächen werden hier beseitigt. Evtl. können einzelne Halbstamm-Apfelbäume erhalten werden.

3.1.3 Einzelbäume (45.10)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Im Bereich der Spalierobst- und Wiesenflächen finden sich mehrere Apfelbäume. Sie sind nieder- bis halbstämmig.

Anzahl (Stk)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
10	Apfelbäume mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	

Die Bäume werden nicht mit einem Faktor versehen, da die Wertermittlung nur über Flächen erfolgt. Der Wert der Bäume wurde beim Faktor für die Biotoptypen „Mehrjährige Sonderkultur“ und „Fettwiese mittlerer Standorte“ berücksichtigt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Vermutlich wird bei der Bebauung der Fläche ein Großteil der Bäume entfernt werden. Wo dies möglich ist, sollten die Apfelbäume in die Planung integriert werden.

3.1.4 Völlig versiegelte Straße (60.10)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Versiegelter Stichweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,06	Nutzungstyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.	I	0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Keine Auswirkung durch die Planung.

3.2 Boden

Bewertungskriterien

Allgemeine Funktion

en des Bodens:

- Lebensraum für Bodenorganismen und Standort für die natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landeskundliche Urkunde
- Standort für Kulturpflanzen

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gelände befindet sich in hängiger Lage. Die Geologische Spezialkarte des Großherzogtums Baden Oberwolfach-Schenkenzell und Hornberg-Schiltach (GLBW 1986) zeigt im Bereich des Planungsgebietes die Signatur „Schappachgneiss, körnig-streifiger Biotitgneiss“.

Die Ingenieurgruppe Geotechnik wurde beauftragt einen Geotechnischen Bericht für das Planungsgebiet zu erstellen. Dabei wurde der Untergrundaufbau untersucht. Im Anschluß an den Mutterboden findet sich eine Decklage aus schwach tonigen bis tonigen, sandigen, kiesigen Schluffen. Sie reicht bis etwa 0,6-0,8 m unter die Geländeoberfläche. In der Zwischenlage wurden nicht schluffige bis schwach schluffige Kies-Sand-Gemische angetroffen. Der tiefere Untergrund wird aus ver- und angewittertem Gneisfels gebildet, der in der Tiefe in unverwitterten Gneisfels übergeht.

Böden auf relativ steilen Hängen weisen auf dem gegebenen Untergrund in der Regel folgende Eigenschaften auf:

- sandig-schluffig-tonig
- mäßig steinreich
- flach- bis mittelgründig
- mäßig durchwurzelbar
- wenig Wasser speichernd
- mäßig durchlüftet
- mäßig nährstoffreich

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,06	Standort für die natürliche Vegetation: mittlere Bedeutung (III) Standort für Kulturpflanzen: geringe Bedeutung (II) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: geringe Bedeutung (II) Filter und Puffer für Schadstoffe: mittlere Bedeutung (III)	II-III	0,3

Der Boden ist insgesamt von **geringer bis mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung/Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird durch

- Versiegelung
- Verdichtung
- Erdmassenbewegung

in den Boden eingegriffen.

Durch die Bebauung wird Boden beseitigt oder versiegelt. Hier gehen insbesondere die Funktionen des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation und als Standort für Kulturpflanzen verloren.

3.3 Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes Wasser - Grundwasser

- Grundwasserdargebot
- Grundwasserneubildungsrate

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich in steiler Lage im Bereich der Unteren Schwarzwaldhanglagen. Im Geotechnischen Bericht (IGG 2004) wird erwähnt, dass bei der Untergrunderkundung am 14.06.2004 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Grund- oder Hangwasser angetroffen wurden. Es ist jedoch aufgrund der geologischen Schichtenfolge und der unterschiedlichen Durchlässigkeit der einzelnen Lagen sowie des stauend wirkenden Tieferen Untergrundes damit

zu rechnen, dass sich Schichtwasser zumindest zeitweise einstellt und dann insbesondere innerhalb der Zwischenlage zirkuliert. Im Extremfall kann sich das Schichtwasser bis zur Geländeoberfläche aufstauen.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,06	Fläche mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.	I	0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch das Bauvorhaben entstehen für das Grundwasser keine Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen ergeben sich im Zusammenhang mit Boden als Retentionsraum und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Diese werden in Kap. 3.2 abgehandelt.

Oberflächengewässer

Bewertungskriterien

- Regulationsfunktion im Naturhaushalt (z. B. Abflussregulation und Retention von Niederschlagswasser, Selbstreinigungsfunktion),
- Lebensraumfunktion

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Es finden sich keine Oberflächengewässer im Gebiet.

3.4 Klima und Luft

Bewertungskriterien

Bewertungskriterien sind Regulationsfunktionen im Naturhaushalt (z. B. Regeneration von Frisch- und Kaltluft sowie als Leitbahn für den Abfluss und Transport).

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist relativ klein. Die Wiesen- und Sonderkulturflächen haben prinzipiell eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Insbesondere aufgrund der Kleinflächigkeit ist das Gebiet von sehr geringer bis geringer Bedeutung für das Klima.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,12 ha	Flächen mit sehr geringer bis geringer Bedeutung für das Klima.	I-II	0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Planung werden zusätzlich Flächen versiegelt. Aufgrund der geringen Größe der zu bebauenden Flächen wird das Bauvorhaben auf das Klima im Gebiet jedoch keine spürbaren Auswirkungen haben.

3.5 Landschaftsbild¹ / Erholung

Bewertungskriterien

Bei Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung wird die Eigenart, Schönheit und Störungsfreiheit des Landschaftsbildes und die Erholungseignung bewertet.

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bebauten Gebiets. Es wird momentan als Garten mit Spalierobst genutzt. Da die kleine Fläche von Wohnbebauung umgrenzt ist, hat sie nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholung.

Entsprechend dem Verfahren zur Bewertung des Landschaftsbildes des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP DA 1998) wird der hier dargestellte Landschaftstyp als „*Innerörtlicher Bereich mit... Durchgrünung*“ beschrieben und bezüglich seiner Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen mit *Stufe 1 = sehr gering* bewertet².

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,12 ha	Gebiet mit sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild	I	0

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.6 Abschließende Gesamtbewertung zur Stellungnahme Eingriff-Ausgleich

Im Zuge des Bauvorhabens ergeben sich in geringem Umfang Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, sowie Boden. Diese sind rechnerisch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anhang 5 dargestellt und durch die in Kapitel 4 beschriebenen Festsetzungen zu kompensieren. Zur Kompensation wurden Flächen innerhalb des Baugebietes angerechnet. Es verbleibt jedoch ein kleiner Restausgleichsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu kompensieren ist.

¹ Von einem „Landschaftsbild“ kann in diesem Falle nicht gesprochen werden, sondern nur von einem „Siedlungsbild“, das aus grundsätzlichen Erwägung durchaus zu betrachten ist, wenn sich das NatSchG auch nur auf ersteres bezieht.

² Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftstypen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftstypen auf einer Skala von 1 bis 10 eingestuft. Wobei 1 = geringe Empfindlichkeit und 10 = sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ins Landschaftsbild bedeuten. Aufgrund interner Vorbelastungen, z.B. stark befahrene Straßen, Hochspannungsleitungen oder Kläranlagen können Abschläge gemacht werden. Im Gegenzug erfährt der Landschaftstyp eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elementen (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbild lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

4 Umweltbericht

4.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Das BauGB schreibt einen Umweltbericht vor. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „Bauplanungsrechtliches Vorhaben“ i. S. der Anlage 1 Nr. 18 UVP, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu Kapitel 1.1 sowie Begründung zum Bebauungsplan (BÜRO WEISSENRIEDER, Offenburg).

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die allgemeinen Zielsetzungen des Umweltberichts, wie sie für Siedlungsflächen formuliert werden, sind bei der Planung berücksichtigt.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme wurde entsprechend der bisher üblichen und nach wie vor geltenden Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Ausführliche Erläuterungen s. Kapitel 3.

Schutzgut Mensch

Die betroffene Fläche wurde bisher als Gartenflächen genutzt. Diese Flächen haben allenfalls für den Bauherr eine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

s. Erläuterungen in Kap. 3.1 und 3.5.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

s. Erläuterungen in Kap. 3.2 - 3.4.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nach unserer Kenntnis nicht vor.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Gartenflächen (Wiesen und Sonderkulturen) werden beseitigt. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Naherholung ist aufgrund der fehlenden Erholungsqualität der derzeitigen Flächen nicht gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung gehen Gartenflächen (Spalierobst) mit Obstbäumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren. Sie werden überbaut bzw. als Garten- und Hofflächen neu angelegt.

Landschaftsbild

Der Bau eines weiteren Einfamilienhauses innerhalb dieses bestehenden Wohngebietes wird keine negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild mit sich bringen. Für das harmonische Einfügen des Neubaus in das bestehende Siedlungsbild ist es jedoch wichtig, die ortstypischen Bauformen und -massen einzuhalten.

Boden, Wasser, Klima

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt und das anfallende Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern. Aufgrund des sehr steilen Geländes fließt jedoch schon jetzt der Großteil des Regenwassers ab. Allerdings ergeben sich Eingriffe in Bezug auf die Funktion des Bodens als Lebensraum und Standort für die natürliche Vegetation. Diese Funktion geht in den zukünftig versiegelten Bereichen verloren.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Flächen und Obstbäume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Außerdem würde weiterhin der Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für die natürliche Vegetation zur Verfügung stehen.

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten Vorgaben zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Sie sind in Kap. 5 aufgeführt.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Mit der Bebauung der Fläche schließt sich lediglich eine kleine Siedlungslücke innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Die Bebauung des Planungsgebietes wird daher als unproblematisch eingestuft.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Es wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik (IGG 2004) ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Die Aussagen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Der Grundstückseigentümer schließt mit der Stadt einen öffentlich rechtlichen Vertrag, indem die Auflagen aus dem Bebauungsplan, die sich aus dem Umweltbericht ergeben, mit Umsetzungsfristen geregelt werden. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird überprüft, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt sind. Soweit dies nicht erfolgt sein sollte, wird die Gemeinde eine Nachfrist setzen.

Jeweils nach Ablauf der gesetzten Frist wird die Gemeinde überprüfen, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt sind und im Falle der Nichtbefolgung weitere Maßnahmen ergreifen.

Die Gemeinde wird, soweit erforderlich, externe fachliche Beratung zur Überwachung hinzuziehen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Im Zuge des Bauvorhabens ergeben sich in geringem Umfang Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, sowie Boden.

Im Bebauungsplan werden zusammengefasst folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich vorgeschlagen:

- Bepflanzung des Baugrundstückes mit mind. zwei Hochstamm-Obstbäumen und vier heimischen Laubsträuchern
- Einschränkungen bei der Verwendung von Ziergehölzen

- Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Empfehlung zur Erhaltung von Obstbäumen, wo möglich
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung

4.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

5 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB

5.1 Durchgrünung / Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

5.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB]

5.1.1.1 Belagsflächen. Die oberirdischen freien Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigenen Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

5.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9(1) Nr. 25a BauGB]

5.1.2.1 Baugrundstück/WA-Fläche. Das Baugrundstück ist mit mindestens 2 Hochstamm-Obstbäumen und 4 heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Hinweis: Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden.

5.1.2.2 Einfriedungen. Sofern Grundstücke eingefriedet werden, sind diese als Laubgehölzhecken oder Zäune auszuführen. Die Höhe der Zäune ist auf 1,20 m vom Boden aus gemessen zu begrenzen. Zwischen Boden und Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten, damit Kleintiere (z. B. Igel) den Zaun unterqueren können.

Die Höhe der Laubgehölzhecken ist auf 1,80 m zu begrenzen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

Empfehlung: Es sollen vorzugsweise heimische Laubgehölze gepflanzt werden.

5.1.2.3 Dachbegrünung. Flachdächer, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen

5.1.2.4 Empfehlung Fassadenbegrünung. Fassaden sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

5.1.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB]

5.1.3.1 Empfehlung Erhaltung von Gehölzen. Bestehende Halbstamm-Obstbäume sollen wo möglich erhalten und in die Planung integriert werden.

5.1.3.2 Gehölzpflanzungen. Im Gebiet dürfen ausschließlich laubabwerfende Gehölze und nur folgende immergrünen Gehölze gepflanzt werden:

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>stark giftig!</i>
<i>Hedrea helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>

<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>stark giftig!</i>
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>stark giftig!</i>

Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

5.1.3.3 **Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

5.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2.1.1 **Ausgleichsfläche „Käpfelesfelsen“ (A/Kf 3).** Die Ausgleichsfläche „Käpfelesfelsen (A/Kf 3)“ ist in einer Größenordnung von 0,04 ha Fäq dem Eingriff durch das Baugebiet „Straßburgerhof-Kreuzbergstraße“ zuzuordnen und gemäß den Vorgaben im Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster der Stadt Wolfach (WINSKI 2005) weiterzuentwickeln (s. auch Anhang 6).

5.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

[§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG]

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 3.1 – 3.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

6 Flächenbilanz

Flächenbilanz

WA-Fläche	595 m ²
Straßenverkehrsfläche	605 m ²
Gesamtfläche	1.200 m²

05. Juli 2006

Winski

Dr. Alfred Winski

7 Literaturverzeichnis

- KAULE, G. (1986): Arten- und Biotopschutz. 461 S. Stuttgart
- LFU (2004): Landesanstalt für Umweltschutz. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Entwurf). 62 S. Karlsruhe.
- GLA (1986): Geologisches Landesamt Baden-Württemberg. Geologische Spezialkarte des Großherzogtums Baden. Blatt 94 u. 95 Hornberg-Schiltach.
- IGG (2004): Ingenieur Gruppe Geotechnik: Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Wohnhauses oberhalb des Wohnhauses Kreuzbergstraße 8 in 77709 Wolfach. Textteil (8 S.) + Anhang. Kirchzarten.
- LVA BW (2002, Hrsg.): Landesvermessungsamt Baden-Württemberg: Amtliche topographische Karten M 1:25.000. CD-ROM. Stuttgart.
- MÜLLER, T. U. E. OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation Baden-Württemberg. 46 S. + Karte. Ludwigsburg
- REKLIP, HRSG. (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte-Süd. Text + Kartenband. Zürich-Offenbach-Strasbourg.
- RP DA (1998, Hrsg.): Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat VI 53.1: Zusatzbewertung Landschaftsbild. Verfahren gem. Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Feb. 1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. 23 S. Darmstadt.
- RvSO (1995): Regionalverband Südlicher Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan 1995. Textteil (146 S.) + Kartenanlagen. Freiburg.
- WINSKI (2005): Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie – Dr. Alfred Winski. Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster mit Ökokonto der Stadt Wolfach. Textteil (16 S.) + Anlagen + Pläne. Teningen.

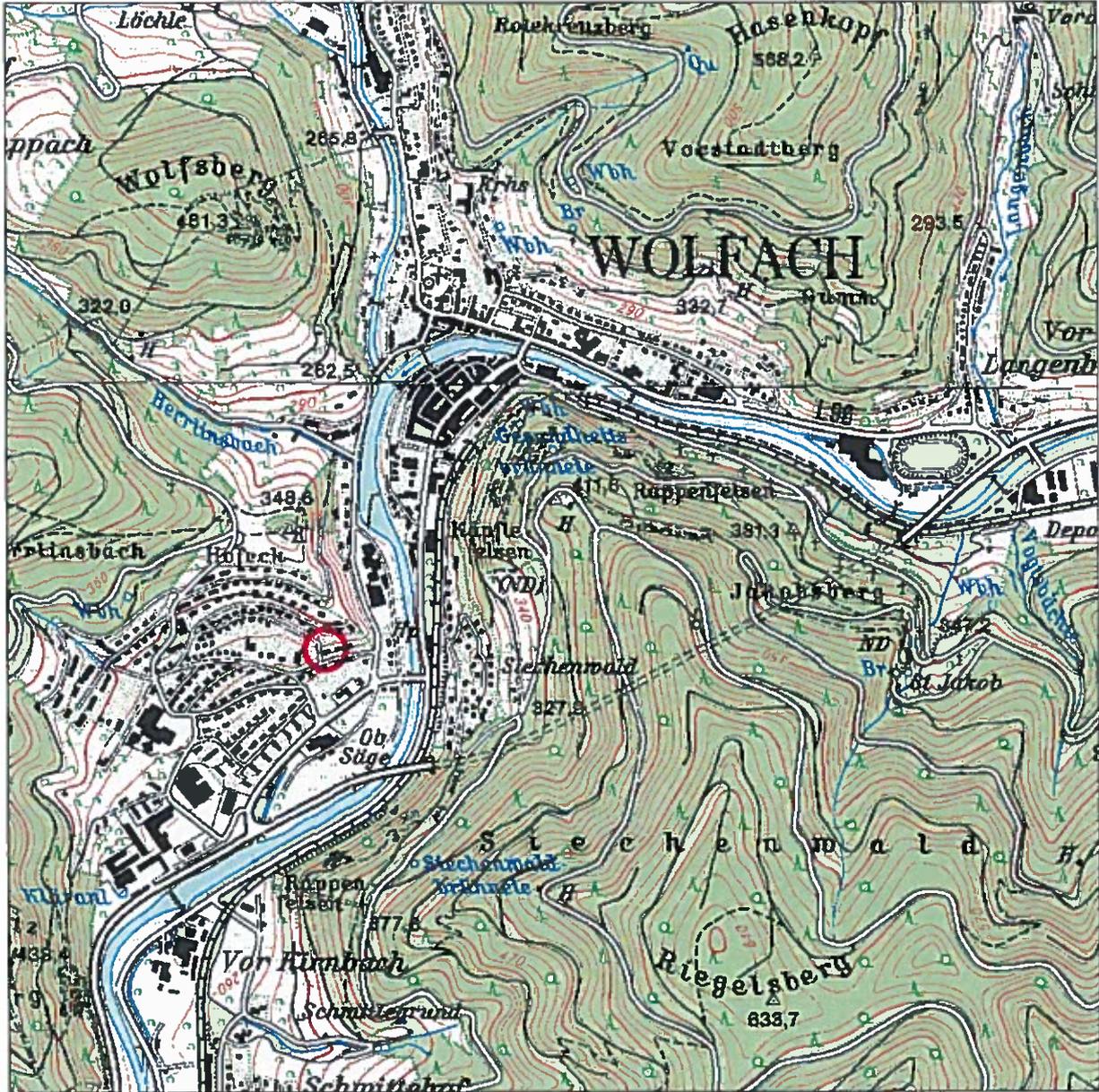
Anhang

Anhang

Anhang 1	Lage der Planungsgebietes	2
Anhang 2	Klimatische Verhältnisse im Gebiet um Wolfach (aus REKLIP 1995)	3
Anhang 3	Bestandsplan	4
Anhang 4	Fotodokumentation	5
Anhang 5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	7
Anhang 6	Datenblatt Ausgleichsfläche „Käpfelesfelsen“ (A/Kf 3)	8

Anhang 1

Lage der Planungsgebietes (LVA BW 2002, unmaßstäblich)



 Lage des Planungsgebietes

Anhang 2

Klimatische Verhältnisse im Gebiet um Wolfach (aus REKLIP 1995)

Temperaturen [°C] (für 1951-1980)

Jahresmittel		9-10
Monatsmittel	Januar	0-1
	April	7-8
	Juli	17-18
	Oktober	9-10
Mittel während der Vegetationsperiode		14-15

Niederschläge [mm] (für 1951-1980)

Jahresmittel	Median	1080-1260
	1. Quintil	1080-1260
	4. Quintil	1440-1620
Monatsmittel	Januar	120-135
	April	90-105
	Juli	90-105
	Oktober	75-90
Mittel während der Vegetationsperiode		540-630

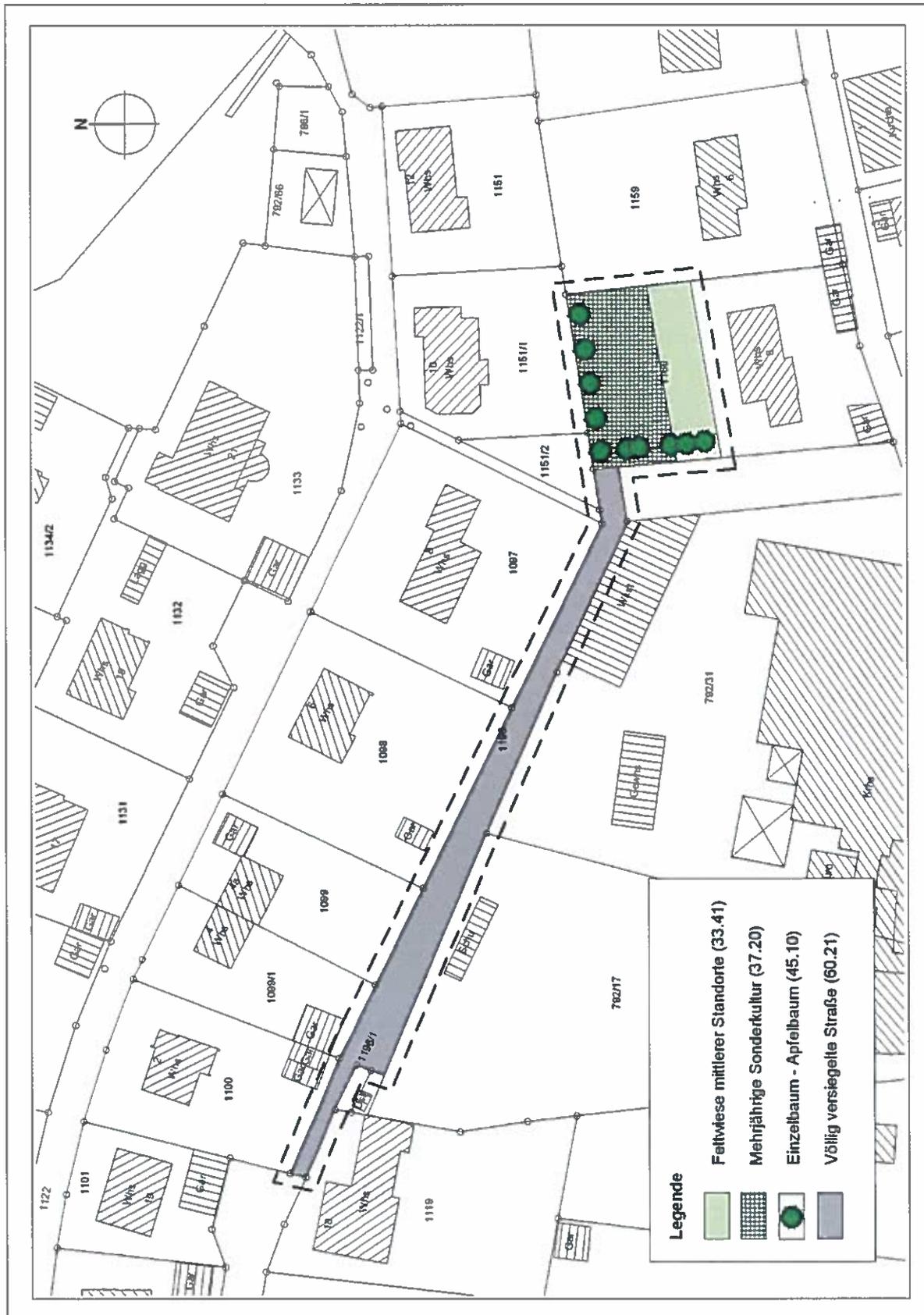
Nebelhäufigkeit im Winter 1-10%

Bioklima

Wärmebelastung durchschnittlich [Tage/Jahr] 16-20
 Kältestreß durchschnittlich [Tage/Jahr] 20-30

Anhang 3

Bestandsplan



Anhang 4a

Fotodokumentation



Bild 1: Halbstamm-Apfelbäume

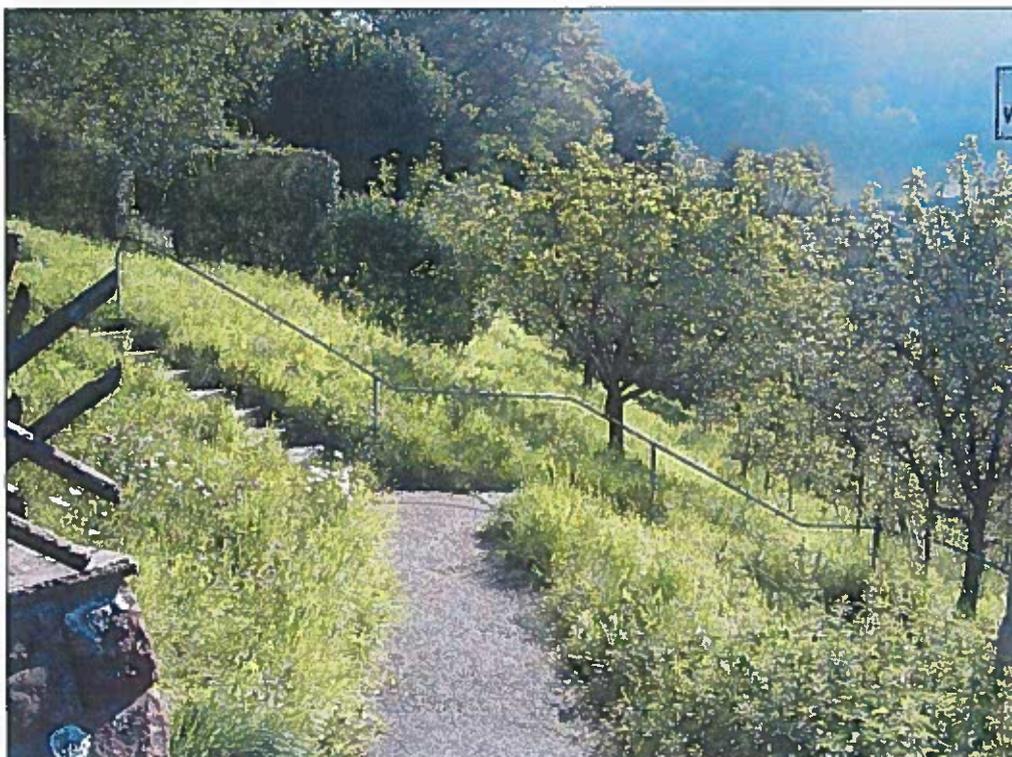


Bild 2: zukünftige Zufahrt zur Fläche

Anhang 4b



Bild 3: Blick nach Süden ins Tal



Bild 4: Spalierobst

Anhang 5

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

BESTAND				
ha/ Anzahl	Bestand	Wertstufe	Faktor	Wert/ha Fäq
Schutzgut Biotope				
0,02	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	II-III	1,0	0,02
0,04	Mehnjährige Sonderkultur (37.20)	II-III	1,0	0,04
0,06	Völlig versiegelte Straße (60.10)	I	0,0	0,00
0,12				0,06
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima				
0,06	Boden	II-III	0,4	0,02
0,06	Grundwasser	I	0,0	0,00
0,12	Klima	I-II	0,0	0,00
0,12	Landschaftsbild	I	0,0	0,00
				0,02
Gesamtwert:				0,08

PLANUNG				
ha/ Anzahl	Planung	Wertstufe	Faktor	Wert/ha Fäq
Schutzgut Biotope				
0,02	Überbaubare Flächen	I	0,0	0,00
0,04	Nicht überbaubare Flächen (Garten, Hofflächen)	II	0,7	0,03
0,06	Völlig versiegelte Straße (60.10)	I	0,0	0,00
0,12				0,03
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima				
0,04	Boden	II-III	0,4	0,01
0,04	Grundwasser	I	0,0	0,00
0,12	Klima	I-II	0,0	0,00
0,12	Landschaftsbild	I	0,0	0,00
				0,01
Gesamtwert:				0,04

Rest / Ausgleichsbedarf (Abbuchung im Ökokonto):	0,04
---	-------------

* Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, Ausgleich, Ersatz verbal argumentativ. Deshalb nicht in Bilanz miteingerechnet.

Versiegelung

	m ²	GFZ / Faktor	ha
überbaubare Flächen	595	0,4	0,02
Verkehrsflächen (vollversiegelt)	605		0,06
gesamt			0,08

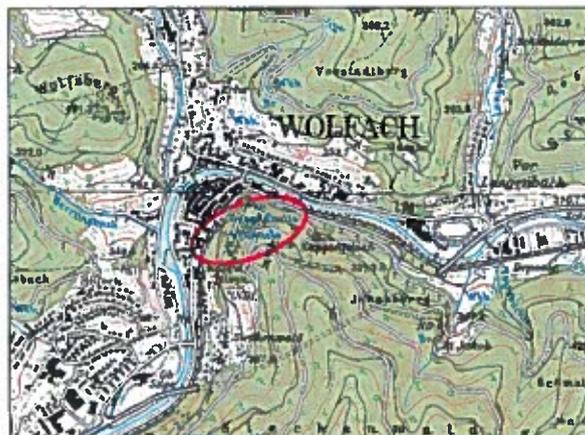
Anhang 6a

Datenblatt Ausgleichsfläche „Käpfelesfelsen“ (A/Kf 3)

EAK Wolfach - Ausgleichsflächendatenblatt / Bestand

Allgemeine Angaben

Ausgleichsfläche: "Käpfelesfelsen"
Kurzname: A/Kf 3
Stadt/Gemeinde: Wolfach
Gemarkung: Wolfach
Gewann: Käpfelesfelsen
Eigentümer: Stadt Wolfach
Zeitliche Bindung: 25 Jahre
Flst. Nr.:
Größe in ha: 2,54
Rechtliche Sicherung: Gemeindeeigentum
Schutzgebiete: Waldbiotop Nr.: 7715-3182



Bestand

Erhebung: Mai 2004 **Standort:** Schwarzwald-Hanglage

Biotoptyp		Wertstufe
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Käpfelesfelsen	Komplex aus Felsbereichen, Einzelbäumen und Baum-/Strauchgruppen. Viele trockene Bereiche im Bestand. Teilweise sind Felsen stark überwachsen. Bewertung nach Kaule (1986): 6.	III
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Rappenfelsen	Komplex aus Felswänden und kleinen Steinrasseln mit Quellaustritten. Viel Totholz im Bestand. Bewertung nach Kaule (1986): 6.	III

Bestand	Wertstufe	Fläche in ha	Faktor	Wert in ha Fäq*
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Käpfelesfelsen	III	1,49	2	2,98
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Rappenfelsen	III	1,05	2	2,11
Gesamt		2,54		5,09

Planung/Entwicklung

Beginn der Maßnahme: Juli 2004
Umsetzung abgeschlossen: nein
Entwicklungsdauer: 10 Jahre

Anhang 6b

Bestand	Entwicklungsziel	Wertstufe
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Käpfelesfelsen	Offener Komplex aus Felsgebüsch, Felsbildung und Einzelbäumen. Zielwert nach Kaule (1986): 7.	III
Natürliche offene Felsbildung (21.11): Rappenfelsen	Komplex aus Felsgebüsch, Totholz, Felsbildung, Quellbereichen und Steinrasseln. Zielwert nach Kaule (1986): 7.	III

Planung	Wertstufe	Fläche in ha	Faktor	Wert in ha Fäq
Offener Komplex aus Trockengebüsch, Felsbildung und Einzelbäumen	III	1,49	2,5	3,73
Komplex aus Laubgehölzen, Felsbildung, Quellbereichen und Steinrasseln	III	1,05	2,5	2,63
Gesamt:		2,54		6,36

Ausgleichskapazität in ha Fäq:

1,27

Kosten

	Schätzung	tatsächliche Kosten
Planung + Kontrolle:	7.000 €	
Grunderwerb:		
Herstellung + Pflege**:	18.500 €	
Gesamtkosten:	25.500 €	

Status Quo

Entwicklungszustand	Biotopentwicklung**	Zielwert	aktueller Biotopwert
1. Jahr	Felsbereiche wurden freigestellt.		
nach 3 Jahren			
nach 5 Jahren			
nach 10 Jahren			

Zuweisung

Baugebiet	Anteile in ha Fäq	Kostenanteile in €
Bebauungsplan "Straßburgerhof-Kreuzbergstraße"	0,04	803 €
Rest	1,23	24.697 €

Ausgleichsfläche vollständig zugewiesen?

nein

* Flächenäquivalente

** Pflege auf 25 Jahre geschätzt

** ggf. auf Beiblatt