

**Büro für Landschaftsplanung
und angewandte Ökologie**

Dr. Alfred Winski – Diplom-Biologe

Mittelstraße 28 – 79331 Teningen

TEL: (07641) 9370 180 – FAX: (07641) 9370 182



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan für das Gebiet „Sägegrün II“

Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Erläuterungsbericht

April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Vorhaben	2
1.2	Gesetzliche Vorgaben.....	2
1.3	Vorgehensweise	4
1.4	Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage und landschaftsökologische Grundlagen.....	6
2.2	Schutzgüter - Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.2.1	Mensch	7
2.2.2	Arten und Lebensgemeinschaften	8
2.2.3	Boden.....	9
2.2.4	Wasser.....	11
2.2.5	Klima und Luft	14
2.2.6	Landschaftsbild	14
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	15
3	Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation	16
3.1	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB	17
3.1.1	Grünflächen [§9(1) Nr. 15 BauGB]	17
3.1.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB].....	17
3.1.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9(1) Nr. 25a BauGB].....	17
3.1.4	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	17
3.1.5	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 74 LBO, Abs. 3.....	18
3.2	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	18
3.3	Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen	18
4	Sonstiges	19
4.1	Flächenbilanz.....	21
4.2	Kosten	21
5	Literaturverzeichnis	22

Anhang

1 Einleitung

Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei Bauvorhaben bilden das BNatSchG und das BauGB. Diese Gesetze fordern unterschiedliche Fachplanungen (Grünordnungsplan, Eingriffregelung, Umweltbericht). Inhalte dieser Fachplanungen sind jedoch sehr ähnlich und überschneiden sich. Aufgrund dessen werden im Folgenden die verschiedenen Fachplanungen zusammengefasst. Die abzuarbeitenden Punkte des Umweltberichts sind grau hinterlegt. Da der Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist der Umweltbericht mit Grünordnungsplan eine Anlage zum Bebauungsplan.

„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)

1.1 Vorhaben

Der Vorhabenträger Stern Grundstücksgesellschaft mbH aus Offenburg stellte bei der Stadt Wolfach den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben Neubau eines Lebensmittelmarkts auf den Grundstücken Flst. Nr. 837/2 (Teil), 838/7 (Teil), 838/8 (Teil) und 838/9 (Teil). Er beabsichtigt hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.603 qm. Mittels der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von 1,03 ha. Weitere Angaben zum Vorhaben s. Begründung zum Bebauungsplan (KAPPIS 2011).

„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)

1.2 Gesetzliche Vorgaben

Grünordnungsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in § 11 die Aufstellung von Grünordnungsplänen.

§ 11 (1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. Abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie Vorschriften zu deren Rechtsverbindlichkeit bleiben unberührt.

§ 11 (3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die Darstellungen der Grünordnungspläne können, sofern erforderlich und geeignet, als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden.

... (BNatSchG 2009)

Der Grünordnungsplan ist der naturschutzfachliche Beitrag zum Bebauungsplan. Er erlangt Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, wie Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Aussagen werden nach § 9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. Außerdem bietet sich über § 74 LBO die Möglichkeit, weitergehende grünordnerische Maßnahmen bauordnungsrechtlich festzulegen (vgl. auch LFU 2000, S. 7). Im Übrigen wird das für den Umweltbericht (§ 2a BauGB) geforderte umweltrelevante Abwägungsmaterial aufgearbeitet.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird auch die Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Gesetzliche Grundlage hierzu sind § 13, 14, 15 BNatSchG.

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen¹ von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können...

§ 15 (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

§ 15 (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen

¹ Erheblich ist die Beeinträchtigung dann, wenn sie nachhaltig und auf eine bedeutsame Fläche oder auf ökologisch herausragende Natur- und Landschaftselemente wirkt.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung durch den Eingriff die Selbstregulationskraft des betroffenen Ökosystems übersteigt. Dies ist dann der Fall, wenn die aus der Beeinträchtigung resultierenden Belastungen nicht innerhalb kurzer Zeiträume durch die Selbstregulationskraft der ökologischen Systeme kompensiert werden kann. Sie führen dann zu dauerhaften Veränderungen des Ökosystems.

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt können unter Umständen die *Reproduktion und Stabilität der betroffenen Populationen nachhaltig beeinträchtigen* und diese damit in ihrem Fortbestand gefährden.

In der vorliegenden Studie wird der Bestand dargestellt und eine Bewertung im Sinne des NatSchG vorgenommen. Aufgrund der Bewertung werden erforderlichenfalls Möglichkeiten zum Ausgleich des Eingriffs aufgezeigt und das für die Abwägung erforderliche Datenmaterial aufgearbeitet.

des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist... (BNatSchG)

Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentlicher Inhalt in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben ist. Da die Eingriffsregelung (wie ggf. auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung) integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Außerdem sollen im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen einbezogen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine Bestandserhebung von relevanten Arten als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde nicht durchgeführt, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind und damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben gelten.²

1.3 Vorgehensweise

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird in einer fünfstufigen Skala in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LFU zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ zusammengefasst (LFU 2005), s. Anhang 2. Entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz wird den Biotoptypen ein Grundwert zugeordnet. Für die Planung werden die Bewertungsfaktoren etwas niedriger angesetzt als für die Bestandsbewertung, da die sich der gewünschte Biotopwert erst in mehreren Jahren einstellt.

In der vorliegenden Ausgleichermittlung werden Faktoren verwendet, die einem Zehntel der Grundwerte des LfU-Modells entsprechen. Diese Faktoren werden mit den jeweiligen Flächen (bezogen auf ha) multipliziert. Daraus ergibt sich der Biotopwert in „Hektar Flächenäquivalente“ (ha Fäq).

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt nach einer 11-stufigen Skala in Anlehnung an das Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bewertung des Landschaftsbildes³ (RP DA 1998). Die 11 Stufen werden in einem weiteren Schritt zu fünf Stufen (0-3 = sehr gering = I, 4-5 =

² OVG Koblenz; Urt. V. 12.12.2007, 8A 10632/7.OVG; NuR 2008:119

³ Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftsräumen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftsräume auf einer Skala von 0 bis 10 eingestuft. Wobei 0 = sehr 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 Landschaftsraum eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elemente (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbildes lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

gering = II, 6-7 = mittel = III, 8-9 = hoch = IV, 10 = sehr hoch = V) zusammengefasst (vgl. hierzu Bewertungstabelle Anhang 3).

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach der 5-stufigen Bewertungsmethode der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (UM BW 2006).

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen

Regionalplan (RSVO 1995)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist für das Gebiet keine Flächennutzung vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Fortschreibung wird derzeit zum ersten Mal geändert. Das Verfahren befindet sich kurz vor dem Feststellungsbeschluss.

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist u.a. der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird von einer geplanten Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung.

Landschaftsplan

Im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP wurde die Fläche „Sägegrün“ landschaftsökologisch bewertet. Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Ergebnisse zitiert:

Landschaftsplanerische Hinweise

- *Erhalt der nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope bzw. Schaffung von adäquatem Ausgleich*
- *Intensive Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft*
- *Innere Durchgrünung des Baugebietes*
- *Rückhaltung des Regenwassers*

Landschaftsökologische Bewertung

Bedingt geeignet

Fazit:

Der Erhalt des nach §32 NatSchG besonders geschützten Biotopes muss sichergestellt werden.

Die Schließung der Baulücken entlang der Hausacher Straße ist der Neuausweisung von Bauland vorzuziehen. Jedoch wird die Flächenausweisung im rückwärtigen Bereich bis zum Hochwasserdamm aus mehreren Gründen sehr kritisch gesehen.

- *Ökologisch wertvolle Grünlandfläche mit Gehölzhecken, z. T. als Biotop kartiert*
- *Landschaftlich für die Erholungsnutzung reizvolle innerörtliche Freifläche*
- *Wasserwirtschaftlich wertvolle Fläche im Kinzigtal*

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind finden sich keine Schutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete oder Überschwemmungsgebiete.

FFH : Lebensraumtypen / Tier- und Pflanzenarten

- Natürliche Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind weder direkt noch indirekt betroffen.
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind voraussichtlich nicht betroffen oder in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Nicht ausgeschlossen ist das Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet.

2 Bestandsaufnahme

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“ (Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

2.1 Lage und landschaftsökologische Grundlagen

Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortskerns von Wolfach im Gewann Sägegrün. Im Süden und Südosten wird das Gebiet von der B 294 und vom Kinzigdamm begrenzt. Im Nordwesten verläuft die Hausacher Straße und im westlichen Anschluß ein Autohaus. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs werden als Mähwiesen genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 255 m ü. NN.

Die Fläche liegt in der Naturräumlichen Einheit 153: **Mittlerer Schwarzwald**.

Vgl. auch Lageplan in Anhang 1.

Geologie und Böden

Nach der geologischen Karte (GLBW 1986) finden sich im Planungsgebiet „Anschwemmungen der Haupttäler“ (Flußkies und –sand der ebenen Talböden)“.

Wasser

Das Planungsgebiet liegt in der Talebene und ehemaligen Aue der Kinzig. Natürliche Überflutungsflächen gingen durch den Bau der Kinzigdämme verloren.

Klima

Angaben zum Klima s. Kap. 2.5.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Planungsgebietes wird durch folgende Pflanzengesellschaften repräsentiert (vgl. hierzu auch MÜLLER U. OBERDORFER 1974):

- Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald

Im Bereich der Kinzigau:

- Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald in Talweitungen im Wechsel mit frischem bis feuchtem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald

2.2 Schutzgüter - Bestandsaufnahme und Bewertung

2.2.1 Mensch

Bewertungskriterien

- Naherholung
- Lärmsituation
- Beeinträchtigungen durch Schadstoffe

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist eine ebene Mähwiesenfläche zwischen Kinzigdamm im Südosten und bebautem Hang im Nordwesten. Auf dem Kinzigdamm verläuft ein Weg, der untergeordnet von Fußgängern genutzt wird. Lärmbeeinträchtigungen im Bereich des Planungsgebietes entstehen insbesondere durch die B 294 und die Bahnlinie, die östlich der Kinzig verläuft.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
1,03	Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch.	III	

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes wird sich der Lärmpegel im Gebiet erhöhen. Außerdem wird sich durch das Gebäude sowie die geplanten Fahrgassen und Parkflächen das Landschafts- und Ortsbild in diesem Bereich verändern. Diese Veränderungen werden sich insbesondere für die Spaziergänger auf dem Kinzigdamm bemerkbar machen.

Um die gewerblichen Lärmemissionen, die durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes für die umliegenden Anwohner entstehen, zu berechnen und nach den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TALärm [2] zu bewerten, wurde ein „Schalltechnischer Untersuchungsbericht“ (INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK 2012) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, dass das Bauvorhaben die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, sofern die Fahrflächen des PKW-Parkplatzes asphaltiert oder alternativ bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden. Diese Vorgabe ist in den VEP zu übernehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Fahrflächen des PKW-Parkplatzes asphaltieren oder bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwenden
- Einbindung des Marktes in die Umgebung durch Baumpflanzungen im Bereich der Parkflächen.
- Erhaltung von bestehenden Bäumen im Anschluß an den Geltungsbereich.
- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)

Die Ausgleichsfläche „Stadtwald Moosenwald“ ist eine Fläche des Ökokonto Wolfach, auf der bereits Maßnahmen umgesetzt wurden. Das ursprüngliche Niedermoor wurde vor Jahrzehnten entwässert und mit Nadelbäumen bepflanzt. 2008 wurden die Nadelgehölze entfernt und die Entwässerungsgräben teilweise aufgestaut. Inzwischen hat sich eine naturnahe, reich strukturierte Vegetation entwickelt. Ziel ist es, dass sich auf der Fläche wieder eine für nasse Standorte typische Vegetation entwickelt.

Durch die Kompensationsmaßnahme werden alle Schutzgüter aufgewertet (Mensch, Arten/Lebensgemeinschaften, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild).

2.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Bestand wurde im April 2011 aufgenommen. Tierarten wurden nicht erfasst (vgl. hierzu auch Bestandsplan 1: 1.000).

Bewertungskriterien

Im folgenden Textteil wird die Lebensraumfunktion des Untersuchungsgebietes als Standort von Pflanzen beschrieben.

➤ Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (33.40)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Grünland mittlerer Standorte in ebener Lage. Die Fläche liegt in der ehemaligen Kinzigau.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,90	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	1,3

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes werden die Grünlandflächen versiegelt und überbaut.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Nicht möglich.

Maßnahmen zur Kompensation

- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)

Die Ausgleichsfläche „Stadtwald Moosenwald“ ist eine Fläche des Ökokonto Wolfach, auf der bereits Maßnahmen umgesetzt wurden. Das ursprüngliche Niedermoor wurde vor Jahrzehnten entwässert und mit Nadelbäumen bepflanzt. 2008 wurden die Nadelgehölze entfernt und die Entwässerungsgräben teilweise aufgestaut. Inzwischen hat sich eine naturnahe, reich strukturierte Vegetation entwickelt. Ziel ist es, dass sich auf der Fläche wieder eine für nasse Standorte typische Vegetation entwickelt.

Durch die Kompensationsmaßnahme werden alle Schutzgüter aufgewertet (Mensch, Arten/Lebensgemeinschaften, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild).

➤ Feldhecken mittlerer Standorte (41.22)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Im mittleren Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Feldhecke bzw. ein Gehölzbestand, der sich aus Baumarten und einigen Strauchgehölzen zusammensetzt.

Arten:

Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Salix caprea

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,11	Strukturelemente mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	1,6

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Feldhecke im mittleren Bereich des Bebauungsplans wird im Zuge der Bebauung des Gebietes beseitigt werden.

Die Feldhecke am Kinzigdamm (§ 32 Biotop NatSchG) wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da das geplante Marktgebäude einen Abstand zum Damm von ca. 10-15 m hat. In diesem Abstandsreifen ist eine Grünfläche vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkflächen
- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)

➤ Weg / Straße – versiegelt (60.20)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Asphaltierter Weg (s. Bestandsplan).

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,02	Nutzungstyp ohne Bedeutung für den Naturhaushalt.	I	0,1

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Keine.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Keine.

Maßnahmen zur Kompensation

Keine.

2.2.3 Boden

Bewertungskriterien

Allgemeine Funktionen des Bodens:

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

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Nach der geologischen Karte (GLBW 1986) finden sich im Planungsgebiet „Anschwemmungen der Haupttäler“ (Flußkies und –sand der ebenen Talböden)“. Die vorherrschenden Bodenarten sind in diesen Bereichen lehmiger Sand und Sand.

Allerdings sind die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet heute nicht mehr natürlich, da dort Altlasten aus Bauschutt und Müll abgelagert wurden. Um genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erhalten, wurde das Büro HPC/Konstanz mit Untergrunderkundungen beauftragt.

Die folgenden Bodenangaben wurden aus dem „Baugrund- und Gründungsgutachten Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt 77709 Wolfach“ (HPC 2010) und aus dem Gutachten „Weiterführende Untergrund- und Gefahrenerkundungen...“ (HPC 2011) übernommen.

„Der Mutterboden wurde von anthropogenen Auffüllungen unterlagert. Diese bestehen aus Gemischen aus Kies, Sand und Schluff mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Keramik, Glas, Knochen, Metall, Schlacke, Bauschutt und Ziegelresten...“

... Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen von etwa 1,9 bis 2,4 m. Es wurden auch Hohlräume in den Auffüllungen beobachtet, die auf die ungenügende Eignung des Materials zurückzuführen sind.

Unter den Auffüllungen wurde Kinzigschotter erkundet. Er besteht aus sandigem bzw. stark sandigem, steinigem Kies in mitteldichter bis dichter Lagerung. Die Farbe ist rotbraun. Die Unterkante des Kinzigschotters wurde nicht erreicht.“ (HPC 2010)

„Im Ergebnis bestätigen die Untersuchungen die Schadstoffverunreinigungen der Auffüllungen und des Oberbodens insbesondere durch Polyzyklische Aromatische Wasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM). Die Feststoffkonzentrationen liegen alle unterhalb des gesetzlichen Prüfwerts „Boden – Mensch, Gewerbeflächen sowie den Maßnahmenwert „Boden – Nutzpflanze, Grünlandflächen“. Die PAK-Gehalte im Eluat der Auffüllung liegen nahezu flächendeckend über dem Prüfwert der BBodSchV von 0,2 µg/l. Im Bereich der Verfüllung des Gewerbekanal wurden zudem Prüfwertüberschreitungen von Blei, Kupfer und Arsen im Eluat ermittelt.“ (HPC 2011)

Die folgende Bewertung des Bodens leitet sich daraus ab, dass der Boden durch Fremdstoffe belastet ist (s. Gutachten HPC 2010, 2011). Der Boden im Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die Kontamination des Bodens ist die Grundwassergüte gefährdet.

Fläche (ha)	Bewertung
1,03	Standort für die natürliche Vegetation: 2 Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 Filter und Puffer für Schadstoffe: 1

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse sieht die Planung vor, einen Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zum Schutz des Grundwassers zu versiegeln. Die Parkflächen werden asphaltiert und nicht mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt. Grünflächen bleiben entlang der Hausacher Straße und im Osten des Planungsgebietes erhalten.

Da der Boden von geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt ist, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut gering. Allerdings gehen durch die Komplett-Versiegelung alle Funktionen des Bodens verloren.

Ein rechnerisch kleiner Ausgleichsbedarf ist erforderlich (s. Bilanz in Anhang 6).

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Es ist vorgesehen, das Dach des Marktgebäudes extensiv zu begrünen. Dadurch wird in kleinem Umfang neuer Boden geschaffen, wodurch, wenn auch in eingeschränkter Form, die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wieder hergestellt werden können.

Maßnahmen zur Kompensation

- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)

2.2.4 Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Grundwasserdargebot
- Grundwasserneubildungsrate

Oberflächengewässer

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

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet findet sich in der Talebene der Kinzig und grenzt direkt an den Kinzigdamm an.

Durch den Kinzig-Hochwasserdamm ist ein 100-jährlicher Hochwasserschutz derzeit nicht gegeben. Die Fläche wird bei einem solchen Hochwasserereignis zumindest teilweise überschwemmt oder durchflossen. Deshalb handelt es sich bei diesem Plangebiet um ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich.

Die vorhandene Freibordhöhe ist nicht ausreichend. Hierzu fehlen 27 cm. Die Mittel für die Dammerhöhung konnten von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesbetrieb Gewässer, bereitgestellt werden. Da die erforderlichen Flächen verfügbar sind, wurde Ende Februar 2012 mit der Deichertüchtigung begonnen. Es wird damit gerechnet, dass die Maßnahmen bis Ende Juni abgeschlossen sind. Der Schutz für ein 100-jährliches Hochwasser ist nach der Ertüchtigung des Deichs und der Errichtung des Deichverteidigungsweges eingehalten.

Zur genauen Untersuchung der Grundwasser- und Bodensituation im Planungsgebiet wurden vom Büro HPC entsprechende Gutachten erstellt.

Die folgenden Angaben stammen aus den bodenkundlichen Gutachten Gutachten (HPC 2010, 2011):

„Bei der Herstellung der Schürfgruben wurde kein durchgehendes Grundwasser angetroffen. In den Schürfgruben SCH1, SCH3 und SCH4 wurde lediglich Schichtwasser in geringen Mengen beobachtet, dass in Tiefen zwischen 2,8 und 2,9 m ausgetreten ist.

Die nächste Vorflut ist die Kinzig, die etwa 50 m südöstlich des Baugeländes verläuft, die Wasserstände im Untergrund sind somit vermutlich direkt von den Wasserständen der Kinzig beeinflusst.

Das Baugelände wird durch einen Hochwasserdamm abgegrenzt. Nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis in der Unterlage 2.2 wird das Baugebiet bei einem Hundertjährigen Hochwasser zumindest teilweise überschwemmt bzw. durchflossen.“ (HPC 2010)

Nach den Untersuchungen in März 2011 wurden vom Büro HPC Grundwasserflurabstände je nach Standort von ca. 2,0 m bis 4,00 m gemessen.

Im Rahmen einer Sickerwasserprognose wurde die Gefährdung des Grundwassers durch die verunreinigten Ablagerungen abgeschätzt. (HPC 2011)

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

„Somit kann davon ausgegangen werden, dass am Ort der Beurteilung (Grundwasseroberfläche) je nach Parameter immer noch größenordnungsmäßig mindestens 10 bis 50 % der Eluatkonzentration vom Ort der Probenahme besteht. Damit ist am Ort der Beurteilung (Grundwasseroberfläche) zumindest in Teilbereichen mit Prüfwertüberschreitungen zu rechnen. Insoweit ist der Standort als Altlast zu definieren. Da eine abschließende Eingrenzung im Rahmen der aktuellen Untersuchung nicht erfolgt ist, kann auch nicht eine Ausnahme auf Grund der Kleinräumigkeit begründet werden.

Allerdings lagen in den Proben aus dem Grundwasser selbst ausnahmslos Schadstoffgehalte unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen vor. Dies ist entweder auf eine starke Verdünnung evtl. Schadstoffeinträge aus dem Ort der Beurteilung in das Grundwasser zurückzuführen oder der Schadstofftransport ist geringer als prognostiziert. Dies zeigt, dass die vom Standort ausgehenden Schadstofffrachten sehr gering sein müssen....

Insoweit ist der Standort zwar definitionsgemäß eine Altlast und im Bodenschutzkataster weiterhin zu führen, weitere Maßnahmen sind jedoch derzeit nicht erforderlich, da die Gefahrenlage als hinnehmbar einzustufen ist.“ (HPC 2011)

Eine Bewertung des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der besonderen Gegebenheiten schwierig. Potentiell ist die Fläche von mittlerer bis hoher Bedeutung das Schutzgut Grundwasser, da sie aufgrund der ebenen Tallage für die Grundwasserneubildung eine Rolle spielt. Andererseits birgt der kontaminierte Boden das Risiko einer Grundwasserverschmutzung.

Das Gebiet wird deshalb als geringwertig für das Schutzgut Grundwasser eingestuft.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
1,03	Fläche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.	II	-

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Planung sieht vor, das Gebiet fast vollständig zu versiegeln, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu unterbinden. Damit soll verhindert werden, dass Grundwasser durch den kontaminierten Boden verunreinigt wird. Grünflächen (Wiese) bleiben entlang der Hausacher Straße und im Osten des Gebiets (im Anschluß an den Kinzigdamm) erhalten.

Eine Versickerung des Regenwassers wurde aufgrund der Bodensituation (Schadstoffgehalte) und der teilweise zu geringen Grundwasserflurabstände (telefonische Auskunft Herr John/Büro Kappis) nicht weiter verfolgt.

Die Entwässerungsplanung sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser in den Mühlbach einzuleiten (Erläuterungsbericht / KAPPIS 2011).

Damit verringert sich sowohl die Grundwasserneubildung im Gebiet als auch die Verdunstungsrate.

Aus der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ergaben sich Anmerkungen und Fragen, die im Folgenden ergänzend beantwortet werden (teilweise überschneiden sich die Antworten mit den Aussagen oben im Text):

- Durch die Flächeninanspruchnahme wird die Grundwasserneubildung verringert. Aufgrund der Altlast ist die Versiegelung und die damit unterbundene Durchsickerung des Bodens als vorteilhaft angesehen worden.
- Da das anfallende Oberflächenwasser in den Mühlbach eingeleitet werden soll, verringert sich die direkte Zufuhr von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper. Da die Fläche in der Kinzigau liegt und der Grundwasserstand wesentlich vom Wasserregime der Kinzig bestimmt wird, wird sich der Grundwasserstand voraussichtlich nicht verändern.
- Der Bodenwasserhaushalt wird verändert. Die Versiegelung wird wegen der Altlast als vorteilhaft angesehen, weshalb die Bodenqualität und die Deckschichtenmächtigkeit sowie das Relief von untergeordneter Bedeutung sind.
- Veränderung im Grundwasserfließsystem oder von Grundwasserleitern und Deckschichten ergeben sich nicht.
- Der Schadstoffeintrag wird wegen der Versiegelung verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Durch die geplante extensive Dachbegrünung kann ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden und verdunsten.

Maßnahmen zur Kompensation

- Extensive Dachbegrünung auf dem Dach des Lebensmittelmarktes
- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)

2.2.5 Klima und Luft

Bewertungskriterien

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

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in der Kinzigau in ebener Lage. Die Grünlandfläche produziert Kaltluft, die über das Kinzigtal abfließen kann.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe
1,03	Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima.	IV

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch den Bau des Lebensmittelmarktes sowie Zufahrten und Parkplätze wird das Grünland überbaut und versiegelt. Eine Kaltluftproduktion findet nicht mehr statt. Durch Erhitzung der befestigten Flächen, kommt es zu lokalen Erwärmungen.

Das Planungsgebiet liegt zwischen Bebauung im Nordwesten und bewaldetem Hang im Südosten. Mit der Errichtung des Marktgebäudes und den Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes wird das Tal weiter verengt.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Durch die Begrünung der Parkflächen mit Bäumen werden die befestigten Flächen beschattet und die lokale Wärmeproduktion wird reduziert. Gleichzeitig engen die Bäume in Kombination mit dem Marktgebäude das Tal ein, was den Kaltluftabfluss vermindert.

Durch die geplante Dachbegrünung des Marktgebäudes, entstehen neue klimatisch wirksame Flächen. Es findet in kleinem Umfang Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser statt.

Maßnahmen zur Kompensation

- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)
Durch die Kompensationsmaßnahme werden alle Schutzgüter aufgewertet (Mensch, Arten/Lebensgemeinschaften, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild).

2.2.6 Landschaftsbild

Bewertungskriterien

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

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Engere Wirkzone

Das Planungsgebiet besteht aus Grünlandflächen und Gehölzgruppen. Im Südwesten grenzt die Kinzig mit ihren Hochwasserdämmen an. Im Süden wird das Gebiet außerdem von der B 294 tangiert. Südwestlich und nördlich grenzen weitere Grünlandflächen und einzelne Gebäude (u. a. Autohaus) an. Im Westen wird die Fläche durch die Hausacher Straße begrenzt, an die Wohnbebauung anschließt.

Wahrgenommen wird die Fläche im näheren Umfeld von der Hausacher Straße aus und vom Kinzigdamm.

Weitere Wirkzone

Das Planungsgebiet ist ebenfalls von den Hängen im Westen und Osten sichtbar (s. Fotos in Anhang 4).

6

Feldlandschaft mit teils intensiver, teils extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem mittleren Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und beginnender Normierung.

Bewertung	Wertstufe
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.	III

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Mit der Bebauung des Planungsgebietes mit einem Lebensmittelmarkt und Parkflächen wird sich das Landschaftsbild negativ verändern. Die Veränderungen werden insbesondere vom Kinzigdamm und den angrenzenden Hängen aus wahrgenommen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

- Großkronige Gehölze im Bereich der Parkflächen pflanzen

Maßnahmen zur Kompensation

- Externe Kompensationsmaßnahme „Stadtwald Moosenwald“ (Ökokonto-Fläche)
Durch die Kompensationsmaßnahme werden alle Schutzgüter aufgewertet (Mensch, Arten/Lebensgemeinschaften, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild).

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Das Regierungspräsidium Abteilung Denkmalwesen wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung zu einer Stellungnahme gebeten. Demnach sind keine Kulturdenkmale im Gebiet bekannt.

Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sein sollten.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“ (Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Gebiet in ihrer derzeitigen Nutzung voraussichtlich erhalten bleiben.

3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“ (Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen:

- Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes
- Extensive Dachbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Umsetzung der Vorgaben des Schalltechnischen Untersuchungsberichts im VEP

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 6).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe ins Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern verbal/argumentativ beschrieben. Sie sind erheblich und erfordern ebenfalls einen externen Ausgleich.

Der externe Kompensationsbedarf liegt bei 1,16 ha Fäq. Dieser Ausgleichsbedarf wird durch eine Maßnahme im Ökokonto Wolfach erbracht. Um gleichzeitig die Eingriffe ins Landschaftsbild zu kompensieren, wird eine Fläche gewählt, die sowohl ökologisch als auch im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgewertet werden kann.

Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahmen „Stadtwald Moosenwald“ (s. Anhang 8). Das ehemalige Niedermoor wurde in den 1960er/1970er Jahren entwässert und mit Douglasien und Fichten bepflanzt. 2006 wurden die Nadelgehölze gerodet und die Gräben wurden verfüllt, so dass sich die Fläche wieder vernässt. In der Zwischenzeit haben sich unter anderem Ginster und Holunder sowie in der Krautschicht Binsen entwickelt.

Die Ökokonto-Fläche „Stadtwald“ Moosenwald“ hat eine Ausgleichskapazität von 8,42 ha Fäq. Dem Eingriff „Sägegrün II“ wird der erforderliche Anteil von 1,16 ha Fäq zugeordnet.

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

Für die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebietes, werden im Folgenden Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

3.1.1 Grünflächen [§9(1) Nr. 15 BauGB]

3.1.1.1 Die Grünflächen im Südwesten und Nordosten sind als Wiese zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiese ist max. 2-3 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

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

3.1.2.1 **Beleuchtung.** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

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

3.1.3.1 **Parkplatzbegrünung.** Im Bereich des Parkplatzes sind insgesamt 23 Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich des Parkplatzes, wo kleinere Baumquartiere vorgesehen sind, sind wahlweise *Acer negundo* oder *Pyrus communis* ‚Beech Hill‘ zu verwenden.

3.1.3.2 **Dachbegrünung.** Das Dach des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung ist mit mind. 1.400 m² zu bemessen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

3.1.4 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]

3.1.4.1 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste in Anhang 7 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.

- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.
- f) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut der Region 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

3.1.4.2 **Neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Erbpachtnehmer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

3.1.5 **Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 74 LBO, Abs. 3**

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

3.2 **Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

3.2.1.1 **Ökokonto Wolfach.** Der Ausgleichsbedarf von 1,16 ha Fäq (= 1.160.000 LUBW-Wertpunkte) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Sägegrün II“ ist der Ökokonto-Fläche „Stadtwald Moosenwald“ anteilig zuzuordnen. Der Kostenanteil beträgt 29.000 €.

3.3 **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.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ (Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Bei der Planung des Lebensmittelmarktes mit Parkplatzflächen wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt. Dies sind insbesondere die Dachbegrünung auf dem Marktgebäude und die großzügige Begrünung des Parkplatzes mit Bäumen.

4 Sonstiges

„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)

Die verwendeten Bewertungsmethoden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts und der Eingriff-/Ausgleichsbilanz sind in Kap. 1.4 aufgezeigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden folgende technische Gutachten in Auftrag gegeben:

Baugrund- und Gründungsgutachten Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt, 77709 Wolfach. (HPC 04/2010)

Weiterführende Untergrund- und Gefahrverdachtserkundungen Altablagerung „Verfüllung Gewerbekanal – Gewinn Sägegrün“ in Wolfach, Landkreis Ortenau im Rahmen des BV EDEKA Wolfach. (HPC 04/2011)

Erschließung EDEKA Lebensmittelmarkt 77709 Wolfach, Hausacherstraße. Erläuterungsbericht. (KAPPIS 2011)

Neubau EDEKA Lebensmittelmarkt, Innere Erschließung, 77709 Wolfach, Hausacherstraße. Entwässerungskonzept. (KAPPIS 2011)

Schalltechnischer Untersuchungsbericht. (INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK)

Die Gutachten wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt und insbesondere für die Schutzgüter Wasser und Boden bei der Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“ (Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Überwachung innerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleich auf privaten Flächen

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Gemeinde alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen.

Überwachung außerhalb des Geltungsbereichs

Die Stadt führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Dieses Kataster hat folgende Funktionen:

- Dokumentation aller Ausgleichsflächen und –maßnahmen (AFM) auf der Gemarkung der Stadt Wolfach. Im Kataster werden alle Umsetzungen mit Kosten erfasst. Die Zuordnung der AFM zu den jeweiligen Eingriffen ist ersichtlich. Die Überwachung wird im EAK dokumentiert.
- Unterlage zur Überprüfung, ob AFM vorhanden und funktionstüchtig sind. Die Stadt prüft die AFM jährlich im Rahmen einer Begehung. Bei der Begehung sind Vertreter der Stadt Wolfach, des Forstamtes sowie Naturschutzbeauftragter und Planer des Eingriff-/Ausgleichsflächenkatasters (EAK) anwesend.

- Öffentlichkeit und Information der UNB: Die aktuelle Fassung des EAK ist öffentlich zugänglich. Ein Exemplar des EAK wurde der UNB zur Verfügung gestellt. Der UNB werden jeweils aktualisierte Datenblätter der AFM zur Verfügung gestellt.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus Wiesenflächen, Einzelgehölzen und Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit Parkplatzflächen zu errichten. Die vorhandenen Strukturen und Biotope werden dabei weitgehend beseitigt. Der Boden ist aufgrund seiner Schadstoffgehalte nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der Bodensituation möchte man vermeiden, dass Regenwasser versickert und so möglicherweise das Grundwasser verschmutzt wird. Deshalb wird eine großflächige Versiegelung angestrebt. Das Regenwasser wird nicht im Gebiet versickert. Somit verringert sich die Verdunstungsrate und die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet.

Weitere Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Klima, Mensch und Landschaftsbild, wie in Kap. 2.2.1, 2.2.5 und 2.2.6 erläutert.

Die zu erwartenden Eingriffe durch das Bauvorhaben werden insbesondere durch die großzügige Begrünung der Parkplatzflächen mit großkronigen Bäumen und der geplanten Dachbegrünung auf dem Markgebäude reduziert. Der restliche Ausgleichsbedarf wird durch eine Fläche im Ökokonto der Stadt Wolfach kompensiert. Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahmen „Stadtwald Moosenwald“.

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 wurde im Zusammenhang mit der Trägerbeteiligung nach BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts abgestimmt.

4.1 Flächenbilanz

SO-Fläche - Lebensmittelmarkt	9.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Planstraße 1	1.310 m ²
Gesamtkosten	10.330 m²

4.2 Kosten

Ausgleichsfläche „Stadtwald Moosenwawald“	29.000 €
Gesamtkosten	29.000 €

Winski

Alfred Winski

10. April 2012

5 Literaturverzeichnis

- BAYRISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 1. Auflage (33 S.). München.
- BdU (2003): Bundesverband der Unfallkassen. Giftpflanzen. Beschauen, nicht kauen. 36 S. München.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg. 40 S + Anlagen. Bad Kissingen.
- GLBW (1986): GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1986): Nachdruck Geologische Spezialkarte des Grossherzogtums Baden. 7715 Hornberg. 1:25.000.
- HPC (2010): HPC HARRES PICKEL CONSULT AG. Baugrund- und Gründungsgutachten Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt, 77709 Wolfach. Kontanz.
- HPC (2011): HPC HARRES PICKEL CONSULT AG. Weiterführende Untergrund- und Gefahrenverdachtserkundungen Altablagerung "Verfüllung Gewerbekanal – Gewinn Sägegrün" in Wolfach, Landkreis Ortenau im Rahmen des BV EDEKA Wolfach.
- INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012). Schalltechnischer Untersuchungsbericht. Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Hausacher Straße in 77709 Wolfach, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen außerhalb des Bebauungsplanes „Sägegrün II“ der Stadt Wolfach. 25 S. Anlagen. Bad Dürkheim.
- KAPPIS (2011): Erschließung EDEKA Lebensmittelmarkt 77709 Wolfach, Hausacherstraße. Erläuterungsbericht.
- KAPPIS (2011): Neubau EDEKA Lebensmittelmarkt, Innere Erschließung, 77709 Wolfach, Hausacherstraße. Entwässerungskonzept.
- LFU (2000): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Fachdienst Naturschutz Eingriffsregelung 3. 1. Aufl. 117 S. Karlsruhe
- LFU (2002): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 91 S. Karlsruhe
- LFU (2005): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. 63 S. Karlsruhe.
- LUBW (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 32 S. Karlsruhe.
- MÜLLER, T. U. E. OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation Baden-Württemberg. 46 S. + Karte. Ludwigsburg
- MÜLLER/DIETRICH (1999): Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Wolfach / Oberwolfach. Freiburg.
- 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.

UM (2006): Umweltministerium Baden-Württemberg. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe. 21 S. Stuttgart.