

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



Fassung vom 2022-06-02
Projekt Nr.: 250.216

Anlage: 5
Fertigung:

 **Stadt Wolfach**
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Umweltbeitrag nach § 13a BauGB

Bebauungsplan: „St. Roman“

in der Fassung der 1. Änderung

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Auftraggeber:

Stadt Wolfach

Hauptstr. 41, 77709 Wolfach

Bearbeiter:

Janine Birmele, Heinrich Scholübbbers

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. Einleitung..... | 2 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Bauleitplans | 2 |
| 1.2 Fachgesetze, Fachpläne und Umweltziele | 2 |
| 1.2.1 Umweltbeitrag..... | 2 |
| 1.2.2 Artenschutz..... | 2 |
| 1.3 Vorgehensweise bei der Bewertung der Schutzgüter | 3 |
| 1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen | 4 |
| 1.4.1 Regionalplan (RVSO 2018)..... | 4 |
| 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)..... | 4 |
| 1.4.3 Schutzgebiete | 4 |
| 1.4.4 Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum | 5 |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter | 5 |
| 2.1 Schutzgut Mensch..... | 5 |
| 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt | 5 |
| 2.2.1 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (60.10, 60.60)..... | 5 |
| 2.2.2 Tiere und Artenschutz | 6 |
| 2.3 Schutzgut Boden | 6 |
| 2.4 Schutzgut Wasser | 6 |
| 2.5 Schutzgut Klima und Luft..... | 7 |
| 2.6 Klima/Luft..... | 7 |
| 2.7 Schutzgut Landschaftsbild..... | 7 |
| 2.8 Kultur- und Sachgüter | 7 |
| 3. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation | 8 |
| 3.1.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans | 8 |
| 3.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB]..... | 8 |
| 3.1.3 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 74 LBO, Abs. 3..... | 8 |
| 4. Literaturverzeichnis | 9 |

Anhang

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bauleitplans

Die katholische Kirchengemeinde ist Eigentümerin des alten Pfarrhauses St. Roman 11 und plant den Verkauf des Gebäudes und der Grundstücksfläche ab der Rundmauer. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Roman“ aus dem Jahr 1988. Darin ist das komplette Kirchgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Derzeit wird das Gebäude im EG von der Kirchengemeinde als Gemeindesaal, im 1. OG als Wohnung genutzt, das DG ist teilweise ausgebaut. Zukünftig soll es als reines Wohngebäude genutzt werden. Diese Nutzung widerspricht der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans. Daher müssen mittels einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Weichen für diese geplante Umnutzung gestellt werden. Dies kann gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Alle Änderungen und weitere Erläuterungen s. Begründung zum Bebauungsplan (KAPPIS INGENIEURE 2022).

1.2 Fachgesetze, Fachpläne und Umweltziele

Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung bilden v.a. das BNatSchG und das BauGB, sowie weitere Gesetze (Bundes-Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz).

Diese Gesetze fordern unterschiedliche Fachbeiträge (Grünordnungsplan, Eingriffsregelung, Umweltbericht). Die Inhalte dieser Fachplanungen sind ähnlich und überschneiden sich teilweise. Aufgrund dessen werden im Folgenden die verschiedenen Fachplanungen zusammengefasst. Die abzuarbeitenden Punkte des Umweltberichts sind im weiteren Verlauf grau hinterlegt.

1.2.1 Umweltbeitrag

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung ist nach § 13a nicht erforderlich.

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

1.2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben.¹

Weitere Ausführungen dazu s. Kap. 2.

¹ OVG Koblenz; Urt. V. 12.12.2007, 8A 10632/7.OVG; NuR 2008:119



1.3 Vorgehensweise bei der Bewertung der Schutzgüter

Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, das Gebiet bereits bebaut ist und sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "St. Roman" orientiert werden soll werden die Schutzgüter verbal-argumentativ abgehandelt.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen

1.4.1 Regionalplan (RVSO 2018)

Keine besondere Darstellung der Fläche.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Alle Änderungen und weitere Erläuterungen s. Begründung zum Bebauungsplan (KAPPIS INGENIEURE 2022).

1.4.3 Schutzgebiete

| | nein | ja | Details s. Kapitel |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Natura 2000-Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können). | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Nationalparke und nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Naturparke gem. § 27 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG, § 30 NatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, gem. § 29 BNatSchG, § 31 NatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, § 33 Abs. 1 S. 1 NatSchG bzw. §30 LWaldG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG (i.V.m. § 95 Abs. 1 WG) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG, § 65 WG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Waldschutzgebiete (Bannwald, Schonwald) gem. § 32 LWaldG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Streubstgebiete gem. § 33a NatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

1.4.4 Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans "St. Roman" in Wolfach. Gegenstand der Planung ist das ehemalige Pfarrhaus St. Romans, Flurstück 259 (Teil). Die Fläche ist bereits bebaut (Wohnbebauung) und ca. 170 m² groß.

Naturräumliche Einheit: *153 Mittlerer Schwarzwald*

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Pfarrhaus ist bereits gebaut und bewohnt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet im vorgesehenen Bereich, kann dieses fortan auch von nicht-kirchengebundenen Personen erworben werden.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

2.2.1 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (60.10, 60.60)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesene Teilfläche (Grundflächenzahl 0,4). Das dort bereits vor geraumer Zeit gebaute Gebäude wurde bisher als Pfarrhaus genutzt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Umwidmung der Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeine Wohnbaufläche ergeben sich keine Auswirkungen. Die Grundflächenzahl bleibt gleich.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.2.2 Tiere und Artenschutz

Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten wurden in einem gesonderten Gutachten - *Stellungnahme zum Artenschutz* (ONDRACZEK 2022) untersucht, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Im Folgenden werden die Zusammenfassung des Gutachtens sowie die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz zitiert:

Insgesamt löst die geplante Änderung des BPlans „St. Roman“ keine Konflikte mit dem Artenschutz im Sinne des § 44 (1) BNatSchG aus.

2.3 Schutzgut Boden

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet. Als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesene Teilfläche (Grundflächenzahl 0,4). Das dort bereits vor geraumer Zeit gebaute Gebäude wurde bisher als Pfarrhaus genutzt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Umwidmung der Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeine Wohnbaufläche ergeben sich keine Auswirkungen. Die Grundflächenzahl bleibt gleich, es ergibt sich keine neue Versiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Wasser

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet. Als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesene Teilfläche (Grundflächenzahl 0,4). Das dort bereits vor geraumer Zeit gebaute Gebäude wurde bisher als Pfarrhaus genutzt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Umwidmung der Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeine Wohnbaufläche ergeben sich keine Auswirkungen. Die Grundflächenzahl bleibt gleich, es ergibt sich keine neue Versiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

2.6 Klima/Luft

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der Vorbelastung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der Vorbelastung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation

3.1.1 Vermeidung-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Es sind die im folgenden Kapitel aufgeführten Festsetzungsvorschläge zu beachten. Die übrigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans werden übernommen.

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 private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm, zielgerichtet und insektenverträglich zu installieren. Es sind Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger und warmem (bernsteinfarbenem) Licht zu verwenden. Die Leuchtkörper sind zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude anzubringen, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen müssen nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

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

- 3.1.3.1 **Empfehlung Dachbegrünung.** Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sollen extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.



4. Literaturverzeichnis

KAPPIS INGENIEURE (2022): Textteile und Pläne zur Bebauungsplanänderung „St. Roman“. Lahr.

LFU (2002): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 91 S. Karlsruhe

LUBW (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 32 S. Karlsruhe.

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 (2016): Regionalverband Südlicher Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016. Textteil + Kartenanlagen. Freiburg.

ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010. 77 S.

ONDRACZEK (2021): Wolfach, Änderung BPlan „St. Roman“ - Stellungnahme zum Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG. Stand Dezember 2021. 9 S. Horben.

UM BW (2012): Umweltministerium Baden-Württemberg. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe. 21 S. Stuttgart.

Internet:

Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW): http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/home.cweb?AUTO_ANONYMOUS_LOGIN

Mapserver des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau): http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/lgrb_mapserver/mapserver

Aufgestellt: Lahr, 04.05.2022

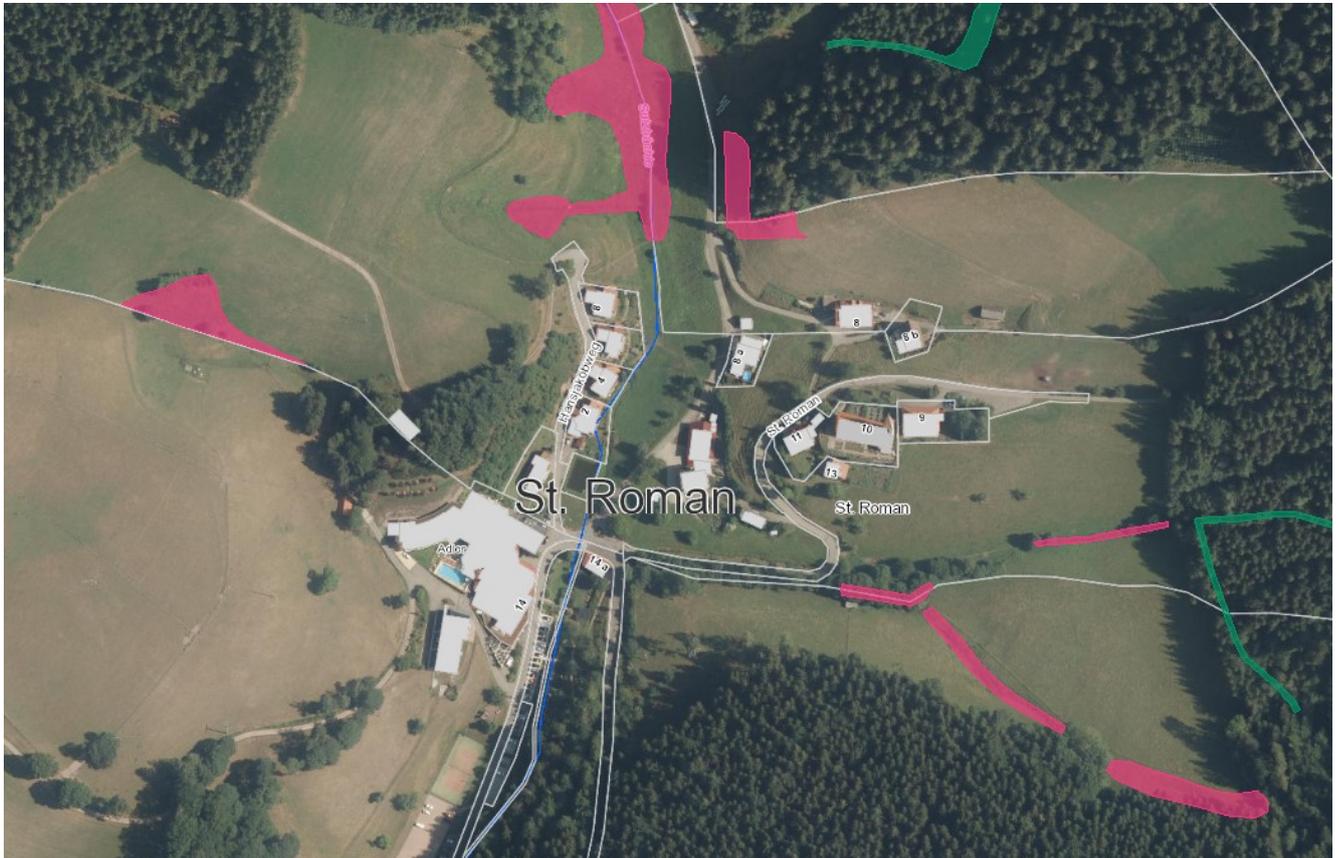
Kappis Ingenieure GmbH

gez. Janine Birmele

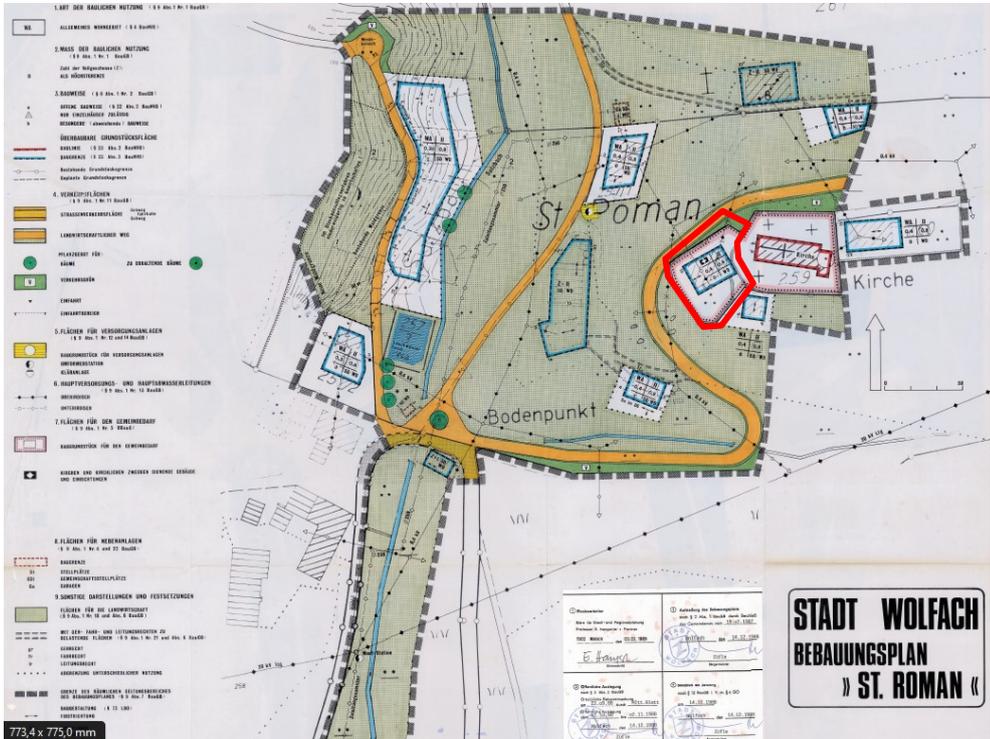
gez. Heinrich Scholübbes



Anhang 1: Lage des Planungsgebiets



 Ungefähre Lage des Planungsgebiets



 Lage des Planungsgebiets im ursprünglichen Bebauungsplan "St. Roman" von 1988