Anlage-Nr. 4

SEELBACH

... liegt richtig!

Bebauungsplan „Kapellenweg 11“

Umweltbericht

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 23.03.2023 Zim

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Inhalt:

1. Einleitung 3

1.1 Rechtsvorschriften 3
1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes 3
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen 4
1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 5

2. Beschreibung des Bestandes 6

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) 6
2.2 Beschreibung der Umwelt 7
2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild 7
2.2.2 Boden / Wasserhaushalt 8
2.2.3 Klima 10
2.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften 10
2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter 13

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt 14

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 14
3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild 15
3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 15
3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 16
3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebens- gemeinschaften 17
3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 18
3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 18
3.8 Wechselwirkungen 18

4. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 20

5. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung 22

5.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen 22
5.2 Eingriff in das Schutzgut Boden 23
5.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes 24

6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 25

7. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 26

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

Inhalt:

Anhang 1 – Lageplan Ausgleichsmaßnahme

1. Einleitung

1.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Baugrundstücks zur Errichtung einer Werk- und Lagerhalle vor.

Mit der Ausweisung des Baugrundstückes soll die Weiterentwicklung der Firma Montageservice Griesbaum gesichert werden.

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet befindet sich ca. 100 m südlich des Ortsrandes von Wittelbach.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO erfolgt im Plangebiet mit 0,6.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 238 m + NN. Dies entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 10 m über der Geländeoberkante.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- *Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW*

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Schwarzwald“ und hier im Bereich des „Mittleren Schwarzwaldes“. Es ist Bestandteil des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Streuobstbestände oder FFH- Mähwiesen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

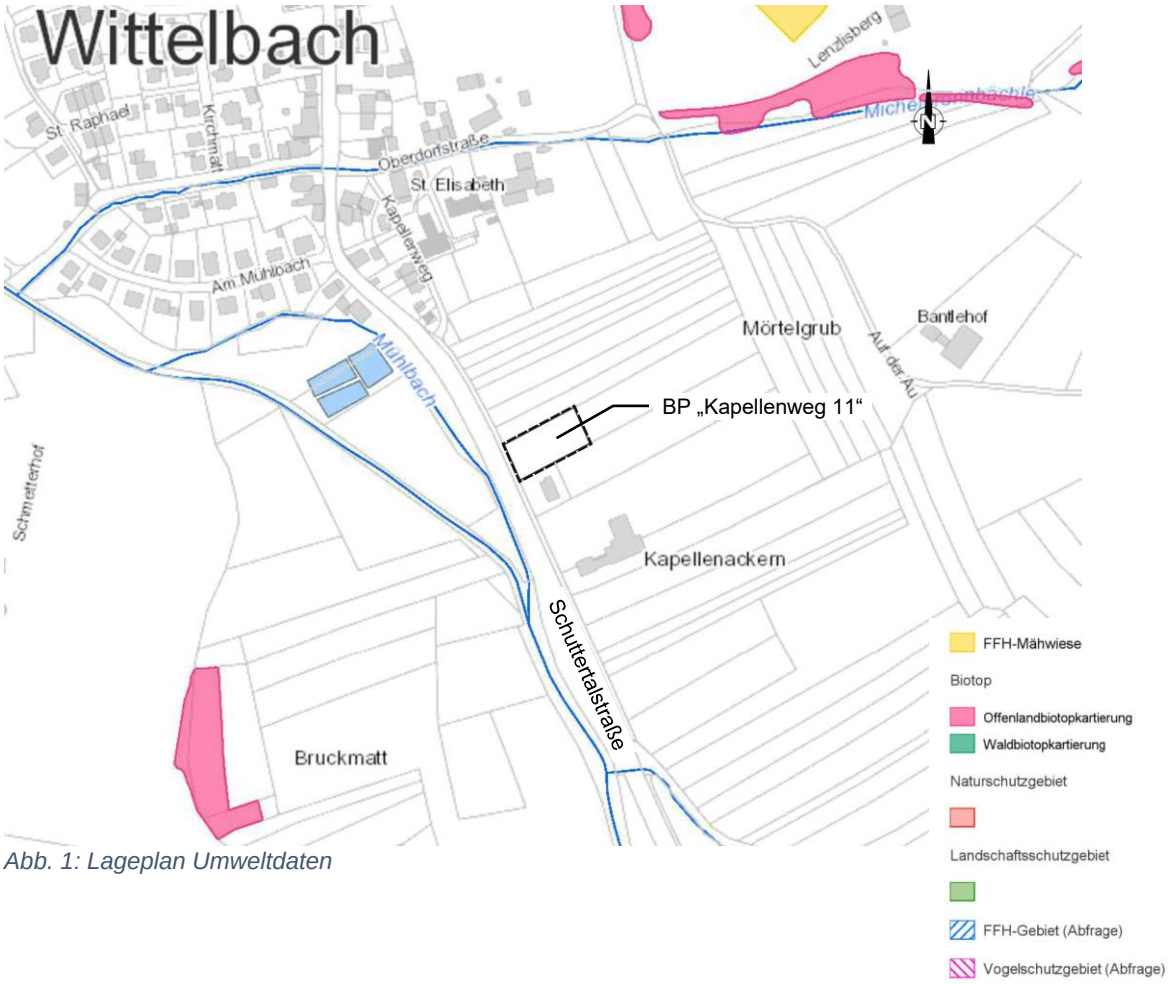

Abb. 1: Lageplan Umweltdaten

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- *Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Werk- und Lagerhalle geplant. Diese Art der baulichen Nutzung ist mit einem Gewerbegebiet vergleichbar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Fa. Montageservice Griesbaum besteht seit einigen Jahren im Ortskern von Wittelbach.

Am bisherigen Standort sind keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden, weshalb ein Standort außerhalb der Ortslage vorgesehen ist. Im Kapellenweg hat sich mit dem Schlachthaus der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V. bereits ein kleiner Gewerbestandort von Wittelbach entwickelt.

Mit der Ansiedlung der Werk- und Lagerhalle für die Fa. Montageservice Griesbaum kann der bestehende Gewerbestandort ergänzt werden.

Der Standort eignet sich zur Ausweisung eines Baugrundstückes.

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung im Hinblick auf die Funktion „Wohnen“.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit dem üblichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Im Norden und Osten setzen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen fort. Im Westen befindet sich der Kapellenweg bzw. die Schuttertalstraße.

Im Süden schließt der Schlachthof der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V. an.

Abb. 2: Lageplan mit Luftbild

Das Plangebiet ist über den Kapellenweg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Erholungseinrichtungen. Der westlich verlaufende Kapellenweg ist jedoch Teil des Radweges Rhein-Schuttertal, der die Rheinebene mit der Vorbergzone des Schwarzwaldes verbindet.

Immissionsbelastungen bestehen auf Grund der Lage an der Schuttertalstraße.

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Schuttertal südlich der bebauten Ortslage von Wittelbach an einem leicht nach Osten ansteigenden Hang. Im Bereich des Plangebietes fällt das Gelände moderat um etwa 2 m.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Zur Gesamtbildbetrachtung tragen auch die im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandene gewerbliche Bebauung (Schlachthaus) sowie die verkehrlichen Einrichtungen (Kapellenweg und Schuttertalstraße) bei. Diese führen zu einer Vorbelastung des Gebietes.

Abb. 3: vorhandene Bebauung (Schlachthaus) und verkehrliche Einrichtungen

2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

- **Boden**

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist unversiegelt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf Grund der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eine Vorbelastung aufweisen.

Gemäß dem Bodengutachten (geologische Karte) steht im Baufeld Lößlehm an. Dieser besteht aus feinsandigem bis tonigem Schluff. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Bewertung des Bodens als Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.
Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine hohe Bewertung zu. Es handelt sich um Flächen der Vorrangflur Stufe II.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.
Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als mittel bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit mittel bis hoch angegeben.

Abb. 4: Bodenschätzkarte gemäß LGRB Freiburg

- **Wasserhaushalt**

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund der Hanglage ist jedoch mit wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Außenbereichen zu rechnen.

Die Schutter verläuft etwa 50 m westlich des Plangebietes. Zwischen Schutter und Schuttertalstraße verläuft zusätzlich der Mühlbach.

Grundwasser
Bei den Erkundungen zum geotechnischen Gutachten wurde im Plangebiet kein Grundwasser angetroffen. Ab etwa 3,5 m unter der Geländeoberkante kann sich in dem feinsandigeren Schluff Staunässe ausbilden.

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Schwarzwald im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 10,1 Grad Celsius. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.183 mm/a.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine Offenlandfäche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt.

2.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha.

Die aktuelle Nutzung ist landwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich im Wesentlichen um Wieseflächen (Fettwiese mittlerer Standorte). Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebungen keine Kennarten der FFH- Mähwiesen auf.
Im nördlichen Bereich waren früher Obstanbauflächen vorhanden. Die Obstbäume wurden mittlerweile jedoch zu großen Teilen entfernt. Nur im östlichen Bereich sind noch fünf Apfelbäume (Halbstamm Stammdurchmesser 2 Stück 10-30, 3 Stück 20-30) im Plangebiet vorhanden.

Die Obstbaumanpflanzung setzt sich nach Osten als Obstanlage fort.

Abb. 5: Plangebiet – Blick Richtung Osten (Obstbaumkulturen)

Den vorhandenen Biotoptypen kann eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden.

Die Zuordnung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

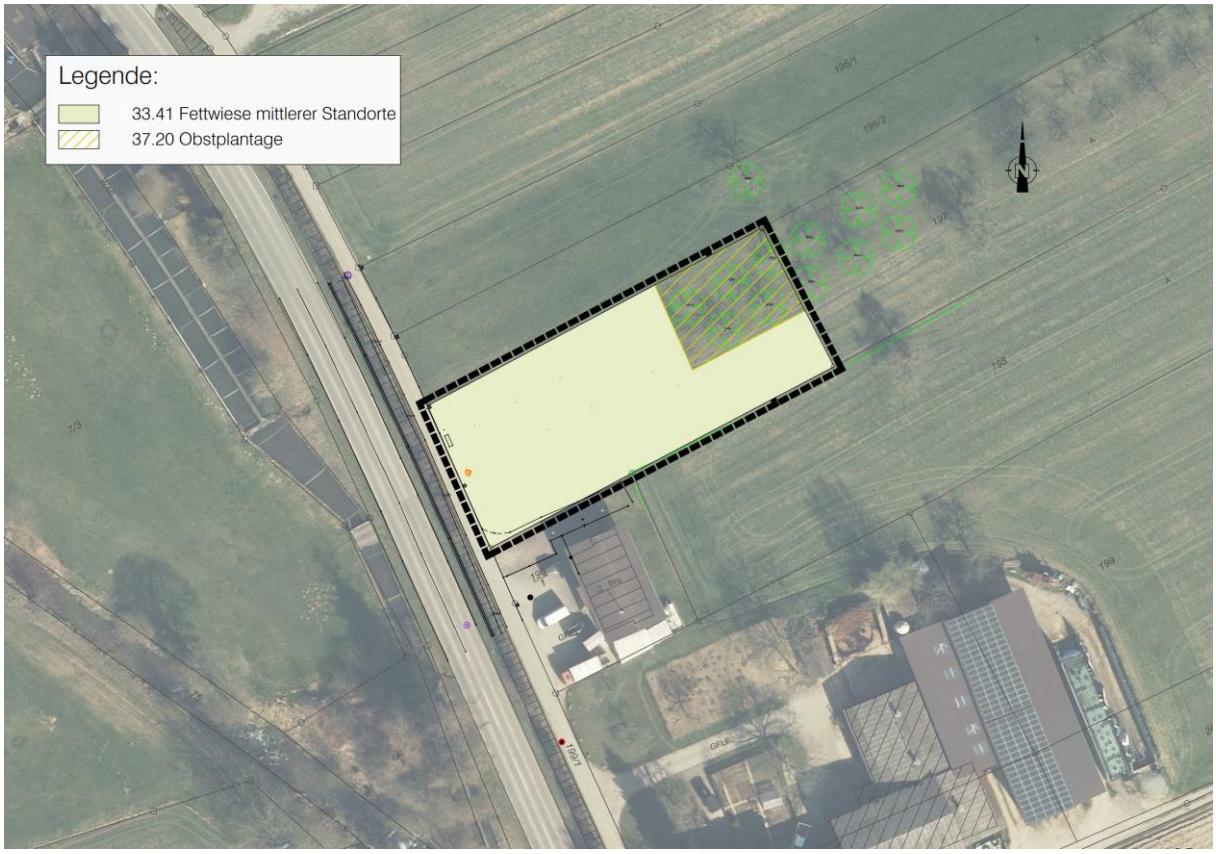

Abb. 6: Bestandsplan

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg, November 2022 kartiert und bewertet.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden nachfolgend dargestellt. Die genauen Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu entnehmen.

Fledermausvorkommen/ Haselmaus:

Im Bereich der Obstbäume am Ostrand des Baugebiets wurde bei den 4 Begehungen keine Hinweise auf Sommerlebensräume von Fledermäusen beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse (oder Haselmaus) in Betracht kommen gefunden. Eine gelegentliche Nutzung des Grünlands mit Obstbäumen als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich aber aufgrund der Vegetation im Planungsgebiet eher unwahrscheinlich.

Vogelarten:

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Grünlandbestände und den Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z.B. Grauspecht, Grauammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Keine Bruthöhlen bei den Obstgehölzen (vgl. Fledermäuse).

Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge):

Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) auf den gesamten Parzellen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation besitzt die Wiese derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge.
Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung notwendigen Ampferarten (Rumex crispus, R. obtusifolius, R. hydrolapathum) war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten. Somit kann ein potentielles Vorkommen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung des Nachtkerzenschwärmers notwendigen Nachtkerze war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten. Ein Vorkommen des Schmetterlings ist auszuschließen.

Eidechsen:

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechse wurde im Gebiet nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Planungsgebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt im Gebiet ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Heuschrecken:

Die Erfassung der Heuschrecken erfolgte durch optische Wahrnehmung durch Fangen und anschließendes Freilassen der Tiere.
Im Rahmen der Begehungen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Heuschrecken beobachtet werden.

2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen sind durch Lärmimmissionen im Zuge der Baumaßnahme zu erwarten. Die Immissionen sind jedoch zeitlich auf die Bauphase befristet und führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. Anlagebedingt gehen durch die vorgesehene Bebauung die vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Auswirkungen auf Wohnbebauungen sind nicht gegeben. Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohngebiete. Hier sind auch keine schutzbedürftigen Anlagen und Einrichtungen vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Gemeinde Seelbach. Die Schuttertalstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Baugrundstücks als Werk- und Lagerhalle ist auch nur von einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Üblicherweise findet ein Großteil der Tätigkeiten direkt auf den jeweiligen Baustellen statt und nicht im Plangebiet.

Immissionsbelastungen im Plangebiet bestehen aufgrund der Lage an der Schuttertalstraße. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung ohne Wohnräume sind aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

Entsprechend der Planung ist auch mit keinen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblich genutzten Fläche und den im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Ansiedelung eines neuen Gewerbebetriebes geeignet und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die vorhandenen Grünflächen (Fettwiese / Obstbaumbestände) entfallen zugunsten einer Neubebauung.

Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes südlich der geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschafts- /Ortsbildes bereits gegeben. Außerdem stellen die vorhandenen Straßen eine Beeinträchtigung dar.

Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudebestand kann eine weitere Zerschneidung der Fläche vermieden werden.

Zusätzlich sind zur Eingriffsminderung Baumpflanzungen im Bereich des Gewerbegrundstückes vorgesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden auch Vorgaben zur Dachgestaltung erlassen. Hierbei werden insbesondere bei Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zugelassen. Für flach geneigte Dächer mit 15 Grad und weniger Dachneigung wird Dachbegrünung vorgeschrieben.

Das Gebäude im Plangebiet soll hinsichtlich der Gestaltung in das Ortsbild von Wittelbach passen. Aus diesem Grund werden nur ortsübliche Materialien für die Außenwände zugelassen.

Darüber hinaus werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind wesentliche Störungen des Landschaftsbildes insgesamt nicht zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Bebauung (Gebäude).

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung, d.h. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden nur eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Die Überbauung (Vollversiegelung) wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,6 festgelegt.

Sie kann auf 0,8 normiert werden. Diese hohe Ausnutzung ist aktuell jedoch nicht vorgesehen.

Die verbleibende Fläche des Baugrundstückes bleibt als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Die offenen Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet umfassen bei einer maximalen baulichen Ausnutzung eine Fläche von 345 m². Die Flächen mit Verlust der Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung belaufen sich damit auf 1.380 m².

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen.

Der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Eingriff in das Schutzgut Boden muss ausgeglichen werden.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.
Die zulässige vollversiegelte Fläche umfasst maximal 1.380 m², d.h. ca. 80 % der Gebietsfläche.

Die Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag (Schotter) auszuführen. Sie weisen eine gewisse Durchlässigkeit für Niederschläge auf.
Für die unversiegelt bleibenden Flächen ist keine Veränderung gegeben.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Zusätzlich wurde geprüft, ob das anfallende Oberflächenwasser in den Vorfluter Schutter abgeleitet werden kann. Hierfür müssten jedoch die Schuttertalstraße und der bestehende Fischerreibetrieb gekreuzt, sowie ein erheblich längerer Ableitungskanal gebaut werden. Auf Grund dieses erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwands wird dieser Ansatz nicht weiterverfolgt.

Es ist deshalb vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über private Rückhalteanlagen über den Mischwasserkanal abzuleiten.

Darüber hinaus wird für flachgeneigte Dächer mit 15 Grad und weniger eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Zum Schutz des Grundwassers sollten bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden, um eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

Durch die geplante Bebauung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erfolgen.

Oberflächenwasser

Im Planbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebens-gemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden vorwiegend Wiesenflächen in Anspruch genommen (ca. 1.390 m²).

In kleinerem Umfang sind auch Obstbaumbestände (Obstplantage – ca. 335 m²) betroffen.

Durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Fläche von 1.380 können mindestens 345 m² als Freifläche erhalten werden.

Die Freiflächen werden weitgehend als Wiesenfläche ausgewiesen.

Zur weiteren Eingriffsminderung sind im Planbereich Baumpflanzungen vorgesehen. Es ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Die im Plangebiet vorhandenen / geplanten Biotoptypen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zusammengestellt.

Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.
Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.
Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung führen zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten, der ausgeglichen werden muss.

3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.
Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Die Pflanzung von Bäumen und die Ausweisung von Grünflächen führen zu einer Reduzierung dieser Beeinträchtigungen.

Auf Grund der relativ kleinen Baufläche und der Baumpflanzungen im Gebiet können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

3.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

➢ **Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:**

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen (Baufeldräumung) außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis einschl. Februar)

➢ **Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen:**

- Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung

  Durch die Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten mit Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreiten) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
  Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches

- Reduzierung der Flächenversiegelung

  Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen erzielt werden.

  Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

  Zum Schutz des Grundwassers sollten bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

- Schaffung von Grünflächen

  Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (kann auf 0,8 normiert werden) können im Plangebiet Freiflächen geschaffen werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Wiesenfläche anzulegen.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

  Aus gestalterischen Gründen sind insbesondere bei Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zugelassen. Für flach geneigte Dächer mit 15 Grad und weniger Dachneigung wird Dachbegrünung vorgeschrieben.

➢ **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen:**

- Pflanzmaßnahmen

  Auf dem Grundstück sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume oder Hochstämme von alten Obstsorten einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei.
  Hierbei ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW)

5.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	**Tiere /Pflanzen**							
	vorher [ha]				**nachher [ha]**			
	Biotoptyp	Biotop-wert	Fläche in m²	Punkte (P x m²)	Biotoptyp	Biotop-wert	Fläche in m²/ Stück	Punkte (P x m²)
A								
B					Einzelbäume 13 cm + 70 x 5 45.30a	6*	415	2.490
C	Fettwiese mittlerer Standorte 33.41 Mehrjährige Sonderkulturen (Obstbaumplan-tagen) 37.20	13 12	1.390 335	18.070 4.020	Fettwiese mittlerer Standorte 33.41	11	345	3.795
D								
E					Baufläche 60.10	1	1.380	1.380
Gesamt			1.725	22.090			1.725	7.665
	Kompensationsdefizit 14.425 Ökopunkte							

Hinweis: * = Flächenüberschneidung
Planung: die geplante Fettwiese liegt im Bereich des bebauten Grundstückes und wird deshalb auf 11 Punkte reduziert.

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	**Wertstufe:**	**Biotopwert:**
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 – 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 – 8
Mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 – 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 – 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 – 64

5.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)
- Grundlage für die Bewertung sind die Angaben aus der Bodenschätzkarte -

Aktuelle Nutzung	**Fläche in ha**	**Bewertungsklassen vor dem Eingriff**			**Zukünftige Nutzung**	**Fläche in ha**	**Bewertungsklassen nach dem Eingriff**		
		NB	**AW**	**FP**			**NB**	**AW**	**FP**
Landw. Flächen	1.725	3,0	2,0	2,5	Grünflächen	345	3,0	2,0	2,5
					Bebauung	1.380	0	0	0
						1.725			

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	**Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen**	**Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)**	Ökopunkte
Landw. Flächen	3,0 – 2,0 – 2,5	2,5	10,00

1.725 m² x 10,00 = 17.250 Punkte

nach dem Eingriff	**Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen**	**Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)**	Ökopunkte
Grünflächen	3,0 – 2,0 – 2,5	2,5	10,00
Bebauung	0,0 – 0,0 – 0,0	0	0

345 m² x 10,00 = 3.450,0
1.380 m² x 0,00 = 000,0
} 3.450 Punkte

Kompensationsdefizit: 13.800 Punkte

Erläuterung
NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

5.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	14.425	Punkte
Schutzgut Boden	13.800	Punkte
	28.225	Punkte

Die Bilanzierung zeigt auf, dass beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich.

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Boden beläuft sich auf 28.225 Punkte.

Zum vollständigen Ausgleich ist eine externe Maßnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Umwandlung einer Ackerfläche (Grasanbau) in eine Fettwiese.
Die Fläche ist gemäß Wirtschaftsfunktionskarte als Grenzflur (überwiegend landbauproblematische Flächen) eingetragen.

Die Wiesenfläche ist ca. 2 bis 3 mal pro Jahr zu mähen.

Die Fläche ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt (siehe auch Anhang 1).

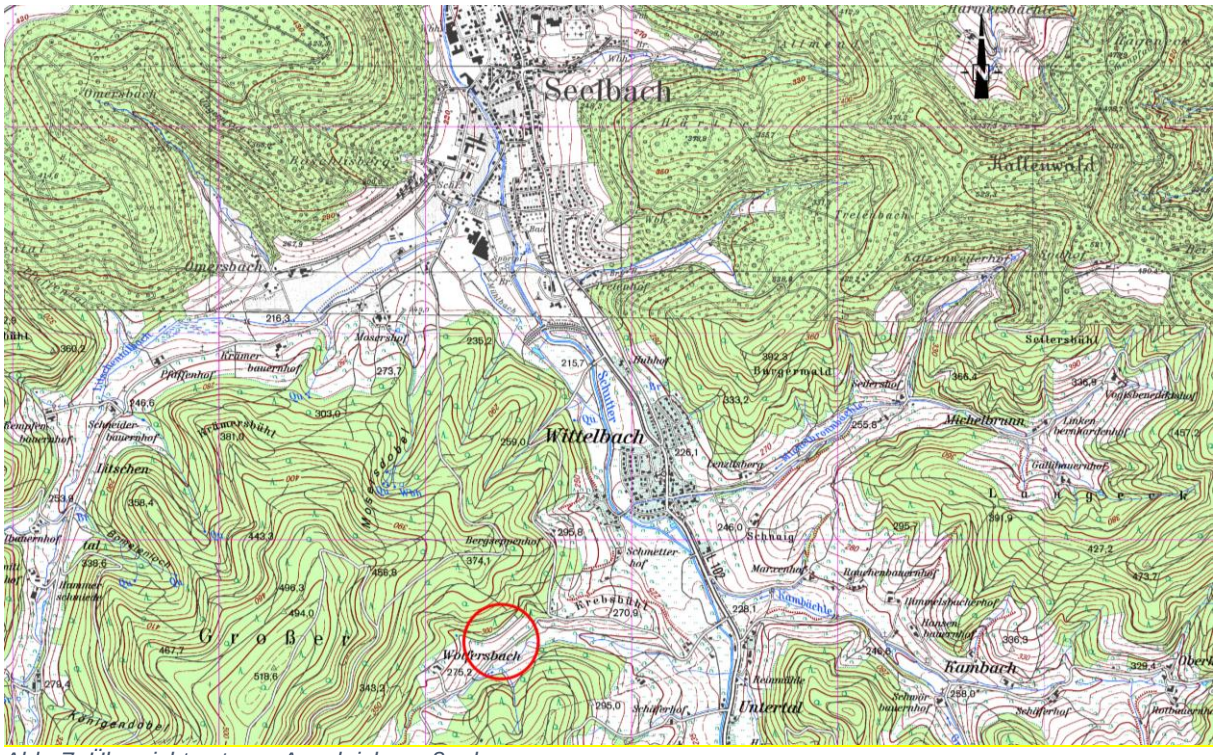

Abb. 7: Übersicht externe Ausgleichsmaßnahme

Bewertung Bestand
Acker 4 Punkte x 3.751 m² = 15.004 P

Bewertung Planung
Fettwiese 13 Punkte x 3.751 m² = 48.763 P
Ökopunkte aus externer Maßnahme 33.759 P

Der Eingriff in Höhe von 28.225 Punkte kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden.
Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 5.534 Punkte.

7. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Gemeinde Seelbach hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden jährlich über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität und Entwicklung hin kontrolliert.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Seelbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenweg 11“ im Ortsteil Wittelbach.

Das Plangebiet ist ca. 0,17 ha groß.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann ein Gewerbegrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen zunächst im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und im Verlust von Boden. Durch ökologische Maßnahmen im Gebiet kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert werden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht erzielt werden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar.
Das Restdefizit wird deshalb über externe Maßnahmen ausgeglichen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

(Lauf, 23.03.2023 Zim)

FIONA

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Informationen zur Datengrundlage:

Stand Flurstücksdaten (LGL):	2020
Stand Umweltdaten (LUBW):	2020
Stand Daten Gemeinsamer Antrag:	2020
Druckdatum:	22.02.2023

Flst, Orthophotos, Copyright LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2581.9/3

Unternehmensdaten:
083171270168
Griesbaum
Im Wolfersbach 6
Seelbach

Schlag: 25
Nutzungscode: 424
Nutzung: GRASANB
Bezeichnung: Mittlere Halde

Maßstab:
1 : 634

N W O S

Anhang 1