

## Gemeindeverwaltungsverband Elzach

---

### 11. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

---

#### Umweltbericht

Freiburg, den 07.02.2018

Offenlage

---



**Freie Landschaftsarchitekten bdla**

[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

**Freiburg**

Merzhauser Str. 110

0761-707647-0

[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

**Heidelberg**

Franz-Knauff-Str. 2-4

06221-9854-10

[heidelberg@faktorgruen.de](mailto:heidelberg@faktorgruen.de)

**Rottweil**

Eisenbahnstr. 26

0741-15705

[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

**Stuttgart**

Industriestr. 25

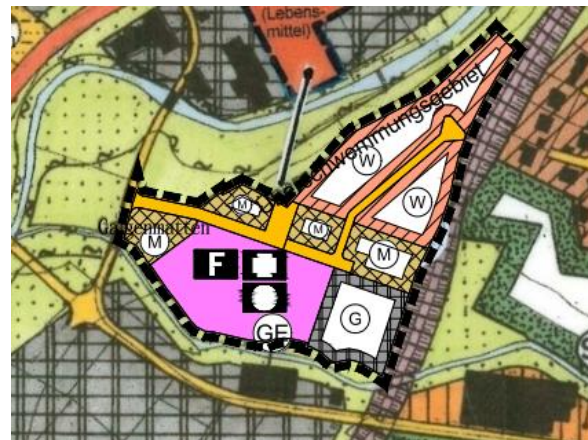
0711-48999-480

[stuttgart@faktorgruen.de](mailto:stuttgart@faktorgruen.de)

L:\gop\531-Elzach, Sauterareal\Text\3-Entwurf\Umweltbericht\_FNPÄ\gop531\_Elzach\_Sauterareal\_Umweltbericht\_FNP180207.doc



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP (2004)



Geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplans

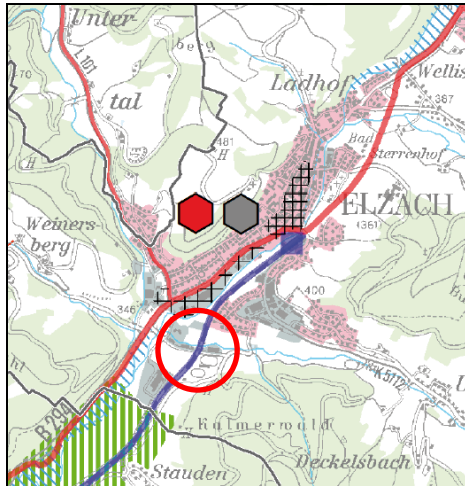
## Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Die Stadt Elzach plant die nötige Umsetzung von Erweiterungen und Modernisierungen der städtischen Feuerwache, der Rettungswache des DRK und des städtischen Bauhofs. An den aktuellen Standorten fehlt hierfür der notwendige Platz. Dies führte dazu, dass auf Gemarkung Elzach ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden soll. Das Plangebiet (2,86 ha) für das Vorhaben liegt im Bereich des Gewanns „Galgenmatten“ zwischen Schwarzwaldstraße/Yach, Bahnlinie und der Elz. Der momentan dort ansässige Garten- und Landschaftsbau-betrieb plant eine Verkleinerung der Betriebsfläche innerhalb des Plangebietes. Da in Elzach ein erhöhter Bedarf an Wohnungen besteht, soll aufgrund der Größe des Plangebietes die Möglichkeit genutzt werden dort zusätzlich zu Gewerbe, Feuerwehr, Rettungswache und dem städtischen Bauhof ein Misch- und ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu soll der Bebauungsplan Sauter-Areal aufgestellt werden. Da der vorgesehene Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

Änderungsbe- reich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Dar- stellung	Zukünftige Darstellung
(Sauter-Areal)	Landwirtschaftliche Fläche	2,86	
	zu entwickelnde Wohnbaufläche		0,93
	zu entwickelnde Mischbaufläche		0,39
	Mischbaufläche		0,13
	zu entwickelnde gewerbliche Fläche		0,36
	Flächen für den Gemeinbedarf		0,77
	Verkehrsflächen		0,28

**Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Regionalplan Südlicher Oberrhein:



Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein 2017 (Roter Kreis = Plangebiet)

Landschaftsrahmenplan (2013)

Für das Schutzgut Grundwasser wurde etwa 75 % der Fläche (südöstlicher Bereich) des Plangebiets mit 3 = Mittlere Bedeutung (Bereich mit sehr großem Grundwasservorkommen sowie als Bereich in der Region mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung aus Niederschlag) bewertet.

Für das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben wurde dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kleinräumige Erlebnisqualität) zugeschrieben.

Für das Schutzgut Klima und Luft wurde das gesamte Plangebiet als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und / oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion bewertet.

Einem schmalen Bereich im Südosten des Plangebietes wurde eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer: Retentionsfunktion „aufgrund der aktuellen Funktion als Überschwemmungsgebiet“ zugeordnet.

Es sind keine Vorrangbereiche für Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren betroffen. Nordwestlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Vorrangbereich für Überschwemmungen.

**Bestandsaufnahme (mit Schwerpunktsetzung bei den beeinträchtigten Schutzgütern)**

☛ *Bewertungskategorien für Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 hoch / 2 mittel / 3 gering*

Mensch:

- 1 **Lärm:** Es bestehen Lärmimmissionen u.a. von der westlich des Plangebiets gelegenen L 294 sowie den nordwestlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen und von der Bahntrasse der Elztalbahn. Für das Plangebiet der FNP-Änderung wird die Bedeutung des Schutzgutes Mensch/Lärm als hoch eingestuft.
- 2 **Erholung:** Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingang von Elzach, südlich der Bundesstraße 294. Es ist von allen Seiten durch Gehölze eingegrünt, so dass die bisherige Flächennutzung kaum nach außen wirkt. Im Süden wird das Plangebiet durch den naturnah ausgeprägten Yachbach begrenzt, im Osten durch die Bahnstrecke der Elztalbahn. Eine Erholungsnutzung findet im Bereich des Plangebiets derzeit nicht statt. Südlich des Plangebietes werden Straßen im Rahmen der Feierabenderholung von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Das Plange-

biet weist eine mittlere Erholungsfunktion auf.

1 Arten und Biotope:

Es bestehen für die meisten naturschutzfachlich bedeutsamen und artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet keine relevanten Habitate. Dies ergaben Vogel-, Eidechsen- und Tagfalterkartierungen. Im Plangebiet vorhandene Gebäude zeigen Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse.

Das Plangebiet besteht aus Flächen zur Lagerung von Baumaterial des Gartenbaubetriebes, aus Schlagflurvegetation, einer Fettwiese, standortfremden Hecken und Gehölzen, teilweise verfallenen Gewächshäusern, bebauten Flächen und im südlichen Randbereich dem naturnahen Yachbach und einem gewässerbegleitenden Auwaldstreifen. An das Plangebiet angrenzend und teilweise hineinragend bestehen in den Randbereichen gesetzlich geschützte Biotope (der Yachbach, ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen, eine Feldhecke). Das Plangebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

1 Boden:

Das Plangebiet wird vorwiegend als Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Hier bestehen durch Verdichtungen und standortfremdes Bodenmaterial Vorbelastungen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Fettwiese, im südöstlichen Plangebiet liegt eine Schlagflurfläche (ehemalige Baumschule). Dort ist davon auszugehen, dass der natürlich gewachsene Boden noch seine volle Funktion hat. Das Plangebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

1 Wasser:

Im südlichen (insb. südöstlichen) Randbereich des Plangebiets befindet sich sowohl der Yachbach, als auch eine HQ<sub>100</sub>-Fläche (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Etwa 75 % des Plangebiets sind gemäß Landschaftsrahmenplan von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser (Bereich mit sehr großem Grundwasservorkommen sowie als Bereich in der Region mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung aus Niederschlag). Das Plangebiet ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2 Klima / Luft:

Die mit Vegetation bedeckten Flächen im Plangebiet stellen Kaltluftentstehungsflächen dar.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

2 Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingang von Elzach, südlich der Bundesstraße 294. Es ist von allen Seiten durch Gehölze begrenzt, so dass die bisherige Flächennutzung kaum nach außen wirkt. Es besteht eine landschaftliche Vorbelastung durch angrenzende Gewerbegebiete, Wohngebiete und die Elztalbahn.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

3 Kultur- / Sachgüter:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:</b>		
<b>Maß der Beeinträchtigung:</b>		
<b>E = hoch, erheblich</b>	<b>e = mittel, erheblich</b>	<b>g = gering, nicht erheblich</b>
<i>Mensch</i>		
<i>Lärm</i>	<b>E</b>	Zu den Lärmimmissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt und in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die FNP-Änderung ist davon auszugehen, dass durch Lärmimmissionen vom westlich gelegenen Gewerbegebiet für die Wohngebiete erhebliche Beeinträchtigungen entstehen.
<i>Erholung</i>	<b>g</b>	Es ergibt sich vorhabenbedingt potentiell eine geringe, nicht erhebliche nachteilige Veränderung der Erholungseignung.
<i>Arten und Biotope</i>	<b>E</b>	Die gemäß FNP aktuell zulässige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wird durch großflächige Bebauung und Versiegelung erheblich Beeinträchtigt. Geschützte Biotope können durch Bebauung beeinträchtigt werden.
<i>Boden</i>	<b>E</b>	Die Planung ermöglicht eine großflächige Versiegelung und Bebauung von unversiegelter Fläche. Dies ist verbunden mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen Flächen.
<i>Wasser</i>	<b>E</b>	Es besteht die Gefahr der Wasserverunreinigung des Yachbaches durch Bauarbeiten sowie des Verlustes von Überschwemmungsflächen. Durch die Gebäudegründung könnte in den Grundwasserhorizont eingegriffen werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Baustoffen könnte das Grundwasser verunreinigt werden.
<i>Klima / Luft</i>	<b>e</b>	Kaltluftentstehungsflächen gehen durch die potentielle Bebauung unversiegelter Flächen verloren. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft.
<i>Land-schaftsbild</i>	<b>E</b>	Die momentan größtenteils unbebaute Fläche wird großflächig überbaut. Im südlichen Plangebiet wird dies im Umfeld durch die eher niedrige Lage am Hang und die Bäume am Plangebietsrand kaum merkbar sein. Besonders im nördlichen, exponierten Bereich des Plangebietes werden die Gebäude sichtbar hervortreten. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung voraussichtlich erheblich beeinträchtigt.
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<b>g</b>	Es ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu rechnen.
<i>Wechselwirkungen</i>	<b>g</b>	Da keine Wechselwirkungen bekannt sind, ist diesbezüglich nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet</b>		
V = Vermeidung, Minimierung		K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)
	<u>Erläuterung der Maßnahme:</u>	<u>Schutzgut / Funktion:</u>
K	Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern	Mensch, Arten, Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Gärtnerische Anlage unbebauter Flächen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Begrünung von Straßen, öffentlichen Parkplätzen und unbebauten Flächen mit Bäumen	Mensch, Arten, Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Entwicklung verschiedener Vegetationstypen (F-Flächen): Gewässerbegleitender Auwaldstreifen, Feldhecke, Fettwiese, Krautige Saumvegetation	Boden, Arten, Biotope, Wasser, Landschaftsbild
V	Dachbegrünung auf 70 % der geplanten Gebäudedächer auf allen Flächen	Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotope durch eine externe Kompensationsmaßnahme	Arten, Biotope
K	Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine externe Kompensationsmaßnahme	Boden
V	Bei Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet erhält das Landesdenkmalamt unverzüglich Nachricht; angemessene Schutzmaßnahmen werden dann durchgeführt	Kultur- und Sachgüter

Die für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei einem Verzicht auf die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche sind in diesem Bereich kurzfristig keine oder nur unwesentliche Änderungen des Flächenzustands zu erwarten.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Bezüglich Standortalternativen ist aus Umweltsicht im Gemeindegebiet Elzach keine Fläche vergleichbarer Größe vorhanden, welche aufgrund ihrer Vorbelastung für die Errichtung eines Gewerbegebiets entsprechend geeignet wäre. Das Plangebiet wird bereits zu einem großen Teil gewerblich genutzt, nah angrenzend befindet sich die L294 sowie die Bahntrasse der Elztalbahn. Weiterhin grenzen im FNP dargestellte Gewerbegebiete und ein Industriegebiet an. Darüber hinaus ist ein Großteil des Gemeindegebiets von Elzach Waldfläche, landwirtschaftliche genutzte Fläche oder besitzt eine Schutzgebietskategorie der einem Gewerbegebiet entgegensteht. Weitere Flächen befinden sich in der Nähe von Wohnbebauung, in geschützten Überflutungsflächen oder weisen intakte Ortsränder auf.

Für den Bau von Feuerwehr, Rettungswache und städtischem Bauhof sowie für das Gewerbe wurden im Gemeindegebiet nach Prüfung keine Alternativen gefunden. Bzgl. Wohnbebauung liegen im Gemeindegebiet bereits vorhandene Flächen im gültigen FNP vor. Für die in der 11. Flächennutzungsplanänderung für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommene Flächen in Höhe von 1,12 ha (zu entwickelnde Wohnbauflächen 0,93 ha + ½ zu entwickelnde gemischte Bauflächen 0,19 ha) sollen daher folgende zu entwickelnde Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden:

Nr. 3 Winteracker (Oberprechtal) 0,37 ha

Nr. 12/29 Dattlersberg (Elzach) 0,75 ha

Beide Flächen liegen am Rande bestehender Wohnbebauung und werden gänzlich bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei einer fortwährenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist hinsichtlich der geprüften Schutzgüter, verglichen mit der dort aktuell zulässigen Wohnbebauung, nicht mit Beeinträchtigungen (z.B. durch Versiegelung/Bebauung) zu rechnen. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes und der Eignung/Beeinträchtigung der Tauschflächen findet sich in den Flächensteckbriefen zur 11. punktuellen FNP-Änderung.

Details zur Alternativenprüfung bzw. zum Bedarfsnachweis und zu den vorhandenen Potentialen finden sich in der städtebaulichen Begründung zur 11. Punktuellen FNP-Änderung.

**Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse**

Grundlagen dieses Umweltberichts:

- digitale Orthofotos (Quelle: LGL)
- Bebauungspläne, Flächennutzungsplan (Quelle: Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)
- Regionalplan (Quelle: PlanAtlas des Landes Baden-Württemberg)
- Geodaten zu den Themen: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiete, geschützte Biotope, Naturschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Umgebungslärmkartierung (Quelle: LUBW)
- Bodenkarte 50; Bodenschätzung gemäß ALK und ALB (Quelle: LGRB)

Zusätzlich wurden durchgeführt:

- Biotopkartierung und faunistische Übersichtsbegehung (2016)
- Artenschutzprüfung für Eidechsen, Vögel und Tagfalter (2016)

**Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

**Hinweise zur Abschichtung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Sauter-Areal erfolgt im Parallelverfahren zur 11. FNP-Änderung. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

**Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Elzach plant die nötige Umsetzung von Erweiterungen und Modernisierungen der städtischen Feuerwache, der Rettungswache des DRK und des städtischen Bauhofs. An den aktuellen Standorten fehlt hierfür der notwendige Platz. Dies führte dazu, dass auf Gemarkung Elzach ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden soll. Das Plangebiet für das Vorhaben liegt im Bereich des Gewanns „Galgenmatten“ zwischen Schwarzwaldstraße/Yach, Bahnlinie und der Elz. Der momentan dort ansässige Garten- und Landschaftsbau-betrieb plant eine Verkleinerung der Betriebsfläche innerhalb des Plangebietes. Weiterhin sind im Plangebiet zentral Mischgebiete sowie im nördlichen Bereich Wohngebiete geplant. Hierzu soll der Bebauungsplan Sauter-Areal aufgestellt werden. Da der vorgesehene Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Für die in der 11. Flächennutzungsplanänderung für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommene Flächen in Höhe von 1,12 ha (zu entwickelnde Wohnbauflächen 0,93 ha + ½ zu entwickelnde gemischte Bauflächen 0,19 ha) sollen 1,12 ha zu entwickelnde Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Für diese Flächen ist bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Umwidmung nicht mit einer Beeinträchtigung des Umweltzustandes, sondern mit dessen Verbesserung, verglichen mit der dort aktuell zulässigen Wohnbebauung zu rechnen. Details zur Alternativenprüfung bzw. zum Bedarfsnachweis und zu den vorhandenen Potentialen finden sich in der städtebaulichen Begründung und in den Flächensteckbriefen zur 11. punktuellen FNP-Änderung.

Bezüglich den Schutzgütern Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung zu rechnen. Bei den Schutzgütern Mensch/Lärm, Arten und Biotop, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante FNP-Änderung nicht auszuschließen. Für diese Schutzgüter sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Minimierungs- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Freiburg, den 07.02.2018

Dipl. Biol. Dr. Thomas Hahn

0761 - 707 647 27 / hahn@faktorgruen.de

faktorgruen