faktorgrün

Ortsteil Yach der Stadt Elzach

Ergänzungssatzung „Am Sommerrain“

Umweltbeitrag mit landschaftsplanerischen Leistungen

Freiburg, den 03.06.2025
Fassung zum Satzungsbeschluss

faktorgrün

Ortsteil Yach der Stadt Elzach, ‚Ergänzungssatzung „Am Sommerrain", Umweltbeitrag, 03.06.2025

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Kutz

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1

1.1 Vorhabenbeschreibung 1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodische Vorgehen 1
1.3 Geschützte Bereiche 2
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 3

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 5

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 6

4. Vorschläge für grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen 11

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 12

5.1 Bilanzierung der Naturgüter 12
5.2 Bilanzierung nach Ökopunkten 14
5.2.1 Naturgut Tiere und Pflanzen 14
5.2.2 Naturgut Boden 15
5.2.3 Gesamtbilanz nach Ökopunkten 17
5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen 18

6. Zusammenfassung 19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen im Plangebiet (Flst. 8) 14
Tabelle 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen im Plangebiet (Flst. 8/2) 15
Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bodens im Plangebiet (Flst 8) 16
Tabelle 4: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bodens im Plangebiet (Flst 8/2) 16
Tabelle 5: Gesamtbilanz Biotoptypen und Boden (Flst 8) 17
Tabelle 6: Gesamtbilanz Biotoptypen und Boden (Flst 8/2) 17
Tabelle 7: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme (Flst 8) 18
Tabelle 8: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme (Flst 8/2) 19

Anhang

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (faktorgruen, 2023)

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zur Satzung

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 8 und 8/2 würden gerne auf den bislang als Garten und Grünfläche genutzten Grundstücken am nördlichen Siedlungsrand Wohnhäuser zu errichten. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung zu schaffen, soll daher der Innenbereich ergänzt werden, sodass die südlichen Teile der Grundstücke in zweckdienlicher Abgrenzung zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Dazu soll am nördlichen Ortsrand eine neue und klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festgelegt werden und gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine sog. Ergänzungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) unter Einbeziehung der Teile der Grundstücke mit den Flst. 8 und 8/2 aufgestellt werden.

Als Verfahrensart kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich.

Lage des Plangebiets

Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodische Vorgehen

Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (s. hierzu auch die Begründung zur Satzung).
- Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Verfahren

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Verfahren zum Erlass einer Satzung die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag".

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dies gilt auch für ein Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. hierzu Kap. 4).

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet wie auch das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in 40 Metern Entfernung.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt in 100 Metern Entfernung.

Nationalpark (§ 24 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Naturpark (§ 27 BNatSchG)

Der Flurabschnitt liegt in einem Naturpark.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Nach Erfassungen der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des LEV handelt es sich beim Flurstück 8/2 um Grünland mit mehr als 30 Arten, das als magere Glatthaferwiese angesprochen werden muss. Damit ist die Fläche als ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Mit Inkrafttreten des „Insektenschutzgesetzes" wurde zum 1.3.22 der Katalog der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope um die Biotope „artenreiches Grünland, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern" ergänzt. Steinriegel und Trockenmauern waren in Baden-Württemberg bereits bislang gemäß § 33 NatSchG geschützt. Der Biotoptyp „Artenreiches Grünland" entspricht den bereits aufgrund der FFH-Richtlinie geschützten FFH-Mähwiesen (siehe unten). Streuobstwiesen sind in Baden-Württemberg bereits aufgrund des § 33a NatSchG geschützt (siehe nachfolgender Absatz). Solange die landesgesetzliche Regelung nicht angepasst wird, gelten hier der Biotopschutz gemäß BNatSchG und der spezifische Schutz von Streuobstbeständen gemäß NatSchG parallel.
Streuobstbestände (§ 33a NatSchG)	Nicht betroffen. Es sind zwar einzelne Laubbäume vorhanden. Diese erfüllen aber nicht die Voraussetzungen (< 1.500 m²) um als Biotop geschützt zu sein.
FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)	Nicht betroffen.
Baumschutzsatzung	Für die Stadt Elzach nicht vorhanden.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Nicht betroffen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Elzach wird die Fläche teilweise bereits als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Nutzung widerspricht daher teilweise dem Flächennutzungsplan. Das ist jedoch aber keine Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (s. ausführliche Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan)

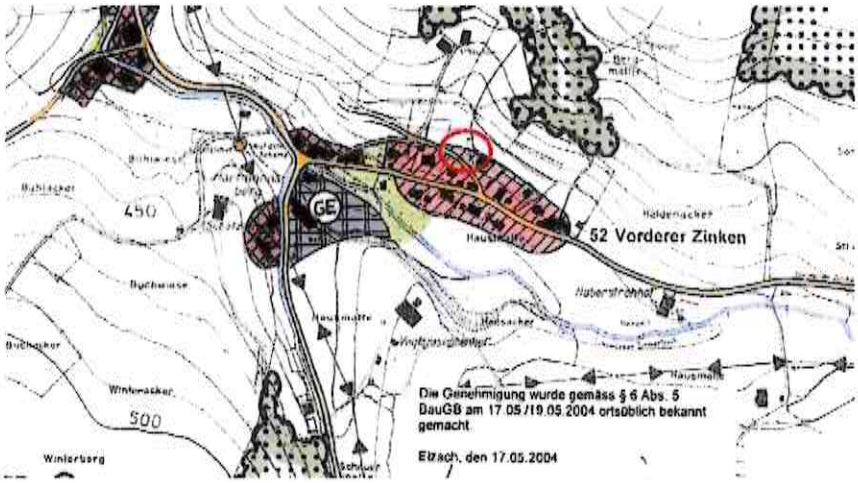

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP. Die Lage des Plangebiets ist grob rot umrandet.

Bestehende Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt innerhalb von Kernflächen des Biotopverbunds trockener Standorte (s. folgende Abbildung). Aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffsbereichs und der weiterhin vorhandenen, umfangreichen Offenlandflächen in der Umgebung, wird die Biotopverbundsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt. Auch in der Mindestflurkonzeption der Stadt Elzach ist für diesen Bereich keine Darstellung vorhanden.

Im Norden ragt das Plangebiet geringfügig in den 1000 m Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte hinein. Aufgrund des groben Maßstabs der Suchräume kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, bzw. eine Beeinträchtigung der Biotopverbundsfunktion trockener Standorte ausgeschlossen werden.

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt	• Inanspruchnahme von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
	• Bodeneingriffe durch Aufschüttung, Abtrag und Umlagerung, dadurch Störung der natürlichen Bodenfunktionen
	• Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Baumaterial
	• Lärmimmissionen, Abgase durch Baumaschinen, Erschütterungen
Anlagebedingt	• Dauerhafter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
	• Dauerhafte Beeinträchtigung, bzw. Verlust von natürlichen Bodenfunktionen im Bereich von (teil-)versiegelten Flächen
	• Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch das Gebäude, Zufahrt, Nebenanlagen
Betriebsbedingt	• Störungen durch menschliche Anwesenheit
	• Lichtemissionen durch das Gebäude
	• Für Wohnnutzung übliche Entstehung von Lärm.

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Fläche		
Flächenbilanz	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich (Grünland, Weide) genutzt.	Durch die Planung wird eine wohnbauliche Nutzung der Fläche ermöglicht. Bei Umsetzung der Planung wird die Fläche der Landwirtschaft dauerhaft entzogen.
Boden		
Bodentypen	Der größte Teil des Geltungsbereichs befindet sich gemäß der BK 50 im Bereich des Bodentyps: a87 „Gley, Kolluvium-Gley, Gley-Kolluvium und Nassgley aus holozänen Abschwemmmassen, Schwemmschutt und Bachsedimenten; in schmalen Talsohlen Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Bachablagerungen". Lediglich der Bereich des Gartens wird in der BK50 als Siedlungsoden dargestellt.	Nach Umsetzung der Planung und Bebauung der Flächen wird der gesamte Bereich der Siedlungsböden zugeordnet.
Funktionsbewertung	Dieser Bodentyp weist insgesamt eine mittlere Wertigkeit auf (2.33). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe werden mit mittel (2,0) bewertet. Während die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besser bewertet ist (hoch; 3,0). Die beiden Bereiche des Schuppens und der offenen Felsbildung sowie kleinere gartenbauliche Elemente (z.B. Mäuerchen) sind ohne Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktionen.	Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren, im Bereich der unversiegelten, aber baulich beeinträchtigten Böden (Umlagerung, Verdichtung etc.) ergibt sich eine Abnahme auf eine geringe Wertigkeit (1.0). In Kap. 5 ist der Eingriff anhand der Methodik der ÖKVO BW bilanziert.
Versiegelungsgrad	Aktuell ist das Plangebiet, mit Ausnahme des Schuppens, der Felsbildung und der kleinflächigen gartenbaulichen Elemente unversiegelt.	Künftig wird von einem Versiegelungsgrad von bis zu 60 % ausgegangen.
Altlasten	Nicht bekannt.	Keine Auswirkungen bekannt.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Wasser		
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande", einem Grundwasserleiter. Aufgrund der Neigung der Fläche ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser primär auf der Oberfläche abläuft und nur zu einem geringen Anteil direkt auf der Fläche versickert.	Durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet etwas. Aufgrund der geringen Größe sowie des durch die Hangneigung bedingten Oberflächenabflusses ist von keiner relevanten Auswirkung auf das Grundwasser auszugehen.
Oberflächengewässer	Nicht betroffen. Zwischen den Flurstücken 8 und 8/2 verläuft ein „Graben". In diesen mündet der Überlauf der Hauskläranlagen der beiden oberhalb liegenden Anwesen. Der Hauptanteil der im Graben ablaufenden Flüssigkeit besteht aus Abwasser der Hauskläranlagen.	Die aktuelle Abwassersituation soll im Zuge dieser Baulanderschließung durch eine Abwasserleitung behoben werden. Somit soll verhindert werden, dass der Überlauf der Hauskläranlagen ungefiltert über die Wiesen fließt.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Nicht betroffen.	Keine Auswirkungen gegeben.
Quell- / Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.	Keine Auswirkungen gegeben.
Klima / Luft		
Lokalklima	Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand des sehr locker besiedelten Ortsteil Yach von Elzach. Das Lokalklima wird v.a. durch die unversiegelten Offenland- und Waldbereiche geprägt. Vorbelastungen durch bestehende Bebauungen sind von sehr geringem Umfang.	Gemäß der Prognose des Lokalen Klimaportals der Uni Freiburg für den Zeitraum 2021 bis 2050 ist mit steigenden Temperaturen (mittlere Jahrestemperatur von 9,5°C) und einer Zunahme an Sommertagen (39), heißen Tagen (8) und Tropennächten (1) zu rechnen. Die Vegetationsperiode wird sich auf voraussichtlich 263 Tage verlängern. Die Frost- (73) und Eistage (12) werden dagegen abnehmen. Während beim Winterniederschlag ebenfalls mit einer Zunahme zu rechnen ist (376 mm), wird der Sommerniederschlag voraussichtlich abnehmen (342 mm). Starkniederschlag wird ähnlich häufig vorkommen (an 15 Tagen). Durch die Zunahme an versiegelter Fläche unterstützt die Planung diese Entwicklung. Aufgrund der sehr geringen Flächenzunahme handelt es sich aber um einen sehr geringen Anteil.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Kaltluftentstehung / -abfluss	Aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrads können die Flächen im Plangebiet der Kaltluftentstehung dienen. Aufgrund der Hangneigung und -ausrichtung erfolgt der Abfluss jedoch vom Siedlungsbereich weg, sodass die Fläche hinsichtlich der Durchlüftung des Siedlungsbereichs nicht relevant ist.	Aufgrund fehlender Relevanz ergibt sich keine relevante Auswirkung in Folge der Planung.
Lufthygiene / Immissionen / Emissionen	Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind lediglich geringe lufthygienische Belastungen gegeben. Immissionen ergeben sich in geringem Umfang durch die landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzung im Umfeld. Emissionen ergeben sich in geringem Umfang durch die Beweidung.	In Folge der Planung ergibt sich eine Änderung von landwirtschaftlichen zu wohnbaulichen Emissionen. Mit relevanten Auswirkungen ist hierbei jedoch nicht zu rechnen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Im Plangebiet kommt Grünland (mit mehr als 30 Arten, daher als magere Glatthaferwiese einzustufen), ein Nutzgarten, Einzelbäume, Ruderalvegetation sowie eine offene Felsbildung vor. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine mittlere Wertigkeit.	Durch die Planung werden die beschriebenen Biotoptypen, mit Ausnahme der Felsbildung, in bebaute und versiegelte Flächen sowie angelegte Gartenflächen umgewandelt. Die versiegelten / bebauten Flächen (bis zu 60 % des Geltungsbereichs) weisen eine sehr geringe Wertigkeit auf. Die Gartenflächen (mind. 40 %) eine geringen. In Kap. 5.2.1 ist der Eingriff anhand der Methodik der ÖKVO BW bilanziert.
Geschützte Pflanzen	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Habitatpotenzial	Das Habitatpotenzial im Geltungsbereich besteht v.a, für Vögel, Insekten, und Kleinsäuger. Zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (faktorgruen, 2023).	Durch die Bebauung geht der Lebensraum zu einem Großteil verloren bzw. wird zumindest temporär beeinträchtigt (bis zu Anlage der Frei - / Gartenflächen. Der Eingriff ist jedoch relativ klein und betrifft keine hochwertigen Lebensräume.
Geschützte Bereiche		
Geschützte Biotop (magere Glatthaferwiese)	Nach Erfassungen der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des LEV handelt es sich bei der Wiese auf Flst 8/2 um Grünland mit mehr als 30 Arten, das als magere Glatthaferwiese angesprochen werden muss. Damit ist die Fläche als	Als Kompensation für den Eingriff auf Grundstück Flst. Nr. 8/2 schlägt die Untere Naturschutzbehörde die Pflanzung von sechs hochstämmigen Laubbäumen auf den Grundstücken Flst.Nr. 337 vor. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bäume als Einzelbäume wachsen sollen, also mindestens einen

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	ein nach § 30 gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen, dessen Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung verboten ist. Die Untere Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme zulassen, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen wird. Zum Ausgleich muss eine quantitativ und qualitativ mindestens gleichartige Fläche geschaffen werden, z.B. die Extensivierung eines naturschutzfachlich geringwertigen Grünlandbestandes. Diese Fläche ist noch zu benennen und die entsprechenden Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen sind umzusetzen.	Abstand von 12 m zueinander haben müssen. Ggf. kann der Biotop-Ausgleich (s.o.) auf der gleichen Fläche erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt der Ausgleich jedoch nicht auf dem Flst 337, sondern auf Flst 467/1. Die Fläche befindet sich auch im Eigentum der Familie. Aufgrund der Tallage wird der Pflanzabstand jedoch auf 15 m vergrößert.
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschaftsbildqualität	Es handelt sich beim Plangebiet um einen typischen Bereich des Gemeindegebiets von Elzach, das geprägt ist durch eine streuartige Bebauung und einem Mosaik aus Offenland, Waldflächen und Siedlungsflächen.	Die geplante Bebauung schließt direkt an bereits bestehende Bebauung an und verschiebt den Siedlungsrand geringfügig. Die Bebauung wird daher nicht wesentlich in den Blick fallen, sondern fügt sich in bestehende Bebauungsstrukturen ein. Erhebliche Auswirkungen auf die Landschaftsbildqualität sind nicht zu erwarten.
Erholungseignung / -nutzung	Derzeit liegt keine besondere Erholungsnutzung / -eignung im Plangebiet vor, entsprechende Einrichtungen sind nicht vorhanden. Der südlich vorbeiführende Weg kann durch Wanderer oder sonstige Erholungssuchende genutzt werden.	Die Bebauung führt zu keiner Änderung im Plangebiet, da es aktuell schon nicht zur Erholung genutzt wird.Der südlich vorbeiführende Weg kann weiterhin genutzt werden. Durch eine Bebauung der Fläche kann die Sicht vom Weg aus beeinträchtigt werden. Durch die geringe Flächengröße und die angrenzende bestehende Bebauung ist diese Beeinträchtigung jedoch als sehr gering zu bewerten.
Vorbelastung	Nicht vorhanden.	Nicht bekannt.
Mensch		
Immissionen / Emissionen (Lärm, Luftschadstoff, Geruch)	Immissionen ergeben sich in geringem Umfang durch die wohnbauliche Nutzung im Umfeld (insbesondere Anwohnerverkehr). Landwirtschaftliche Lärmimmissionen sind als ortsüblich anzusehen. Gleiches gilt für mögliche Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet.	Durch die Planung erhöht sich in geringem Umfang der Anwohnerverkehr. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch nicht anzunehmen.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Nicht bekannt.	Auswirkungen sind nicht anzunehmen. Sollten bei Bauarbeiten wider Erwarten archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Behörden zu informieren. Im Falle eines Fundes ist Zeit für die Fundsicherung einzuräumen; ggf. sind Verzögerungen im Bauablauf hinzunehmen.
Baudenkmale	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Abwasser und Abfall		
	Aktuell fallen im Plangebiet weder Abfall noch Abwasser an.	Das Plangebiet kann an die bestehenden Entsorgungswege angeschlossen werden.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Aktuell wird im Plangebiet weder Energie erzeugt noch genutzt.	Konkrete Vorgaben hinsichtlich der Energienutzung sind nicht vorgesehen. Aufgrund der sich durch § 8a KSG ergebenden Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen ist davon auszugehen, dass in gewissem Umfang eine Erzeugung erneuerbarer Energien erfolgen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4. Vorschläge für grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für die Übernahme in die Ergänzungssatzung gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

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

Für das in den bebauten Ortsteil einbezogene Grundstück sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,5) herzustellen (z. B. Drainpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen).

Für das in den bebauten Ortsteil einbezogene Grundstück sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die offene Felsbildung ist vollständig zu erhalten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Für die in den bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke Flst. Nr. 8 und 8/2 sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum und drei standortgerechte Laubsträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen des in den bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Schottergärten sind nach § 9 Abs. 1 S. 1 LBO unzulässig.

Hinweise

In Hinblick auf den Fledermausschutz wird empfohlen, auf der Gebäudeseite zum Waldrand hin auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten oder diese mindestens mit einer Lichtabschirmung zu versehen.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bilanzierung der Naturgüter

NATUR-GUT	Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich und Ersatz	Fazit
BODEN	• Versiegelung • Umlagerung, Verdichtung etc.	• Beschränkung der Versiegelung auf geringstmögliches Maß • Ausschluss von unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich	• Intern nicht möglich • Ein externer Ausgleich erfolgt schutzgutübergreifend	• Durch die externen Maßnahmen erfolgt schutzgutübergreifend ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in den Boden.
WASSER	• Versiegelung / Verringerung Grundwasserneubildung	• Beschränkung der Versiegelung auf geringstmögliches Maß • Ausschluss von unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich	• Nicht erforderlich	• Die Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Wasser verbleibt bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
KLIMA / LUFT	• Versiegelung / Verlust klimarelevanter unversiegelter Fläche	• Beschränkung der Versiegelung auf geringstmögliches Maß	• Gehölzpflanzungen auf dem Baugrundstück	• Die Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft verbleibt bei Berücksichtigung der Maßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
TIERE UND PFLANZEN	• Versiegelung / Verlust Lebensräume / -stätten	• Beschränkung der Versiegelung auf geringstmögliches Maß	• Gehölzpflanzungen auf dem Baugrundstück • Ein externer Ausgleich erfolgt dem verbleibenden Flst 8 (für die Eingriffe in Flst 8 uns auf dem Flst 467/1 für die Eingriffe in Flst 8/2.	• Durch die externen Maßnahmen erfolgt ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe.

NATUR-GUT	Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich und Ersatz	Fazit
LANDSCHAFTSBLD / ERHOLUNGSRAUM	• Bebauung	• Nicht möglich	• Nicht erforderlich	• Die Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild / Erholungsraum verbleibt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
Gesamtfazit Hinsichtlich der Schutzgüter „Wasser", „Klima / Luft" und „Landschaftsbild / Erholungsraum" verbleiben die Beeinträchtigungen, ggf. unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Bei den Schutzgütern „Boden" und „Tiere / Pflanzen" kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, die extern ausgeglichen werden müssen.				

5.2 Bilanzierung nach Ökopunkten

5.2.1 Naturgut Tiere und Pflanzen

Bilanz im Plangebiet

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet erfassten Biotoptypen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO).

Wann auf den jeweiligen Grundstücken mit einem Eingriff zu rechnen ist. Auch sind unterschiedliche Eigentümer betroffen, daher erfolgt die Eingriffs-Ausgleichsbewertung jeweils grundstücksbezogen.

Abweichende Bewertung

Dabei wurde in den folgenden Fällen von den in der Biotopwertliste angegebenen Normalwerten abgewichen:

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation:

Hier wurde der Standartwert 11 auf 13 ÖP / m² erhöht, da verschiedene Sträucher vorhanden sind, welche nicht einzeln bilanziert werden.

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen im Plangebiet (Flst. 8)

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
	33.41 Fettwiese	134		13	1.742
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	212		11	2.332
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation + Aufwertung wegen Sträuchern	11		13	143
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	14		1	14
	60.61 Nutzgarten	114		6	684
					0
	45.10 Einzelbäume (Stammumfang ca. 30 cm)		2	6	360
	45.10 Einzelbäume (Stammumfang ca. 50 cm)		1	6	300
	45.10 Einzelbäume (Stammumfang ca. 60 cm)		1	6	360
	Summe Ausgangszustand	**485**			**5.935**

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche, 60..21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (bis zu 60 % der Gesamtfläche)	291		1	291
	60.63 Mischtyp aus Nutz- und Zierrasen (mind. 40 % der Gesamtfläche)	194		6	1.164
	45.10 Einzelbäume (Prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren ca. 68 cm bei Pflanzqualität von 18 cm StU)		2	8	1.088
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	**485**			**2.543**
	Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand				**-3.392**

Tabelle 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen im Plangebiet (Flst. 8/2)

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
Ausgangs-zustand	21.10 Natürliche offene Felsbildung	61		53	3.233
	33.41 Fettwiese	329		13	4.277
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	8		11	88
	Summe Ausgangszustand	**398**			**7.598**

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
Planungszustand	21.10 Natürliche offene Felsbildung	61		53	3.233
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche, 60..21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (bis zu 60 % der Gesamtfläche)	202		1	202
	60.63 Mischtyp aus Nutz- und Zierrasen (mind. 40 % der Gesamtfläche)	135		6	809
	45.10 Einzelbäume (Prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren ca. 68 cm bei Pflanzqualität von 18 cm StU)		2	8	1.088
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	**398**			**5.332**
	Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand				**-2.266**

Bilanz der externen Ausgleichsmaßnahmen

In Kapitel 5.3 ist das Ergebnis der Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der Biotoptypen für die externen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

5.2.2 Naturgut Boden

Die folgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ökopunkte-Bilanzierung auf Basis der im Plangebiet vorhandenen Bodenfunktionen. Verwendet wurde das Bilanzierungsmodell der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" bleibt nach diesem Modell unberücksichtigt, da sie nicht als „sehr hoch" einzustufen ist.

Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bodens im Plangebiet (Flst 8)

			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	**Fläche (qm)**	**Bewertung Ø**	**ÖP/qm ***	**Gesamt (ÖP)**
Ausgangszustand	Versiegelt	14	0,00	0,00	0
	Siedlungsboden (Garten)	114	1,00	4,00	456
	Unversiegelt (a87)	357	2,33	9,32	3.327
	Summe Ausgangszustand	**485**			**3.783**

			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	**Fläche (qm)**	**Bewertung Ø**	**ÖP/qm ***	**Gesamt (ÖP)**
Planungszustand	Versiegelt	291	0,00	0,00	0
	Siedlungsboden	194	1,00	4,00	776
	Summe Planungszustand	**485**			**776**
	Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand				**-3.007**

** Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.*

Tabelle 4: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bodens im Plangebiet (Flst 8/2)

			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	**Fläche (qm)**	**Bewertung Ø**	**ÖP/qm ***	**Gesamt (ÖP)**
Ausgangszustand	Versiegelt (Offene Felsformation)	61	0,00	0,00	0
	Unversiegelt (a87)	337	2,33	9,32	3.141
	Summe Ausgangszustand	**398**			**3.141**

			Bodenfunktionen		
	Bodentyp	**Fläche (qm)**	**Bewertung Ø**	**ÖP/qm ***	**Gesamt (ÖP)**
Planungszustand	Versiegelt (Offene Felsformation)	61	0,00	0,00	0
	Versiegelt (GRZ 0,6)	202	0,00	0,00	0
	Siedlungsboden	135	1,00	4,00	539
	Summe Planungszustand	**398**			**539**
	Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand				**-2.602**

** Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.*

Bilanz der externen Ausgleichsmaßnahmen

Die Festlegung von naturgutbezogenen Kompensationsmaßnahmen war im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Eingriffe in das Naturgut Boden werden daher durch naturgutübergreifende Ersatzmaßnahmen kompensiert, indem der Ökopunkte-Überschuss beim Naturgut Tiere und Pflanzen dem Naturgut Boden angerechnet wird (siehe folgendes Kapitel).

5.2.3 Gesamtbilanz nach Ökopunkten

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtbilanz für Plangebiet und externe Kompensationsmaßnahmen. Demnach werden die Eingriffe in die Naturgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert (Flst 8). Für das Naturgut Boden werden dabei naturgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet. Beim Flurstück 8/2 verbleibt noch ein Defizit von ca. 2.800 Ökopunkten. In Kapitel 5.3 ist dargelegt, dass die Eigentümer des Flurstücks ausreichend Flächen zur Verfügung haben, auf welchen im Falle eines Eingriffs, der Ausgleichs erbracht werden kann.

Tabelle 5: Gesamtbilanz Biotoptypen und Boden (Flst 8)

	Schutzgut Tiere und Pflanzen	**Schutzgut Boden**	**schutzgut-übergreifend** (Tiere und Pflanzen, Boden)
Bilanz im Plangebiet	-3.392	-3.007	-6.399
Bilanz externe Maßnahmen	7.200	0	7.200
Gesamtbilanz (ÖP)	3.808	-3.007	**801**

Tabelle 6: Gesamtbilanz Biotoptypen und Boden (Flst 8/2)

	Schutzgut Tiere und Pflanzen	**Schutzgut Boden**	**schutzgut-übergreifend** (Tiere und Pflanzen, Boden)
Bilanz im Plangebiet	-2.266	-2.602	-4.868
Bilanz externe Maßnahmen	4.900	0	4.900
Gesamtbilanz (ÖP)	2.634	-2.602	**32**

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Aufwertungsmaßnahme Streuobst Flst 8

Die verbleibenden betroffene Restflurstück 8 wird dahingehend aufgewertet, dass eine extensive Streuobstwiese entstehen soll. Hierfür sind entsprechende Obstbäume zu pflanzen sowie die Wiese zu extensivieren.
Förderlich für die Extensivierung ist v.a. die geplante Leitungsverlegung zum Auffangen des Überlaufs der Hauskläranlagen der darüberliegenden Anwesen. Nach Aussage der Eigentümer wurde diese Fläche in den vergangenen Jahren nicht mehr gedüngt, dennoch ist die als Fettwiese (mit Tendenz zur Magerwiese) ausgebildet. Dies ist dann v.a. auf den Nährstoffeintrag durch die Abwässer zurückzuführen.

Aufwertungsmaßnahmen verbleibendes Defizit Flst 8/2

Trotz der internen Maßnahme (Baumpflanzungen) verbleibt für die Eingriffe auf dem Flst. 8/2 ein Ökopunktedefizit. Die Besitzer des Flurstücks 8/2 sind auch Inhaber des Flurstücks 467/1. Hier soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Pflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen erfolgen.

Tabelle 7: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme (Flst 8)

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grundwert**	**Gesamt**
Ausgangszustand	Fettwiese (Restfläche Flst 8)	600		13	7.800
	Summe Ausgangszustand	**600**			**7.800**

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grundwert**	**Gesamt**
Planungszustand	Streuobstbestand (Restfläche Flst 8) zusätzliche Aufwertung Wiese (Extensivierung)	600		25	15.000
	Summe Planungszustand	**600**			**15.000**
	Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand				**7.200**

Tabelle 8: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme (Flst 8/2)

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
Ausgangs-zustand	FFH-Mähwiese auf Flst 476/1	2.400		21	50.400
	Summe Ausgangszustand	**2.400**			**50.400**

				Biotoptypen Ökopunkte	
	Biotoptyp	**Fläche (qm)**	**Anzahl**	**Grund-wert**	**Gesamt**
Planungs-zustand	Streuobstbestand auf Flst 476/1 durch Pflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 15m	2.400		23	55.300
	Summe Planungszustand	**2.400**			**55.300**
	Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen: Planungszustand minus Ausgangszustand				**4.900**

6. Zusammenfassung

Anlass

Auf den Flurstücken 8 und 8/2 im Norden des Siedlungskörpers von Yach (Ortsteil von Elzach) soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierzu wird das Grundstück mittels einer Ergänzungssatzung in die bebaubaren Flächen des Ortsteils aufgenommen. Der Umfang der Bebauung richtet sich dabei im Wesentlichen nach der Umgebungsbebauung; im Rahmen der Satzung sind nur einzelne konkrete Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Aufgabenstellung

Die Satzung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden Umweltbeitrag werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange dargestellt. Außerdem wird im Rahmen der Eingriffsregelung der erforderliche Ausgleich ermittelt.

Ergebnis

Hinsichtlich der Schutzgüter „Wasser", „Klima / Luft" und „Landschaftsbild / Erholungsraum" verbleiben die Beeinträchtigungen, ggf. unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bei den Schutzgütern „Boden" und „Tiere / Pflanzen" kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, die extern ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt mittels Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese.