

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gemeindehaus Peterzell“
im Regelverfahren

UMWELTBERICHT

als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP und zur FNP-Änderung

Fassung vom 10.03.2023 mit Änderung vom 10.08.2023

Stadt St. Georgen i.S., Stadtbauamt
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen
07724-870, www.st-georgen.de

Inhaltsübersicht

1.	Einleitung und Rechtsgrundlagen.....	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	2
2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
3.	Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets.....	5
3.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung.....	5
3.2	Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen.....	9
4.	Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeindehaus Peterzell“.....	11
4.1	Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	11
4.2	Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....	15
4.2.1	Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	15
4.2.2	Schutzgut Boden / Fläche.....	16
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	17
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit.....	18
5.	Planungsalternativen, Prognose und Monitoring.....	20
5.1	Standort- und Planungsalternativen.....	20
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes.....	20
5.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
5.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
5.3	Monitoring.....	20
6.	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	22
6.1	Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.....	22
6.2	Schutzgut Boden / Flächen.....	23
6.2.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	23
6.3	Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	24
7.	Planexterner Ausgleich.....	25
7.1	Ausgleich geschützter Biotop nach §30 BNatSchG und Biotopverbundflächen feuchter Standorte.....	25
8.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	29

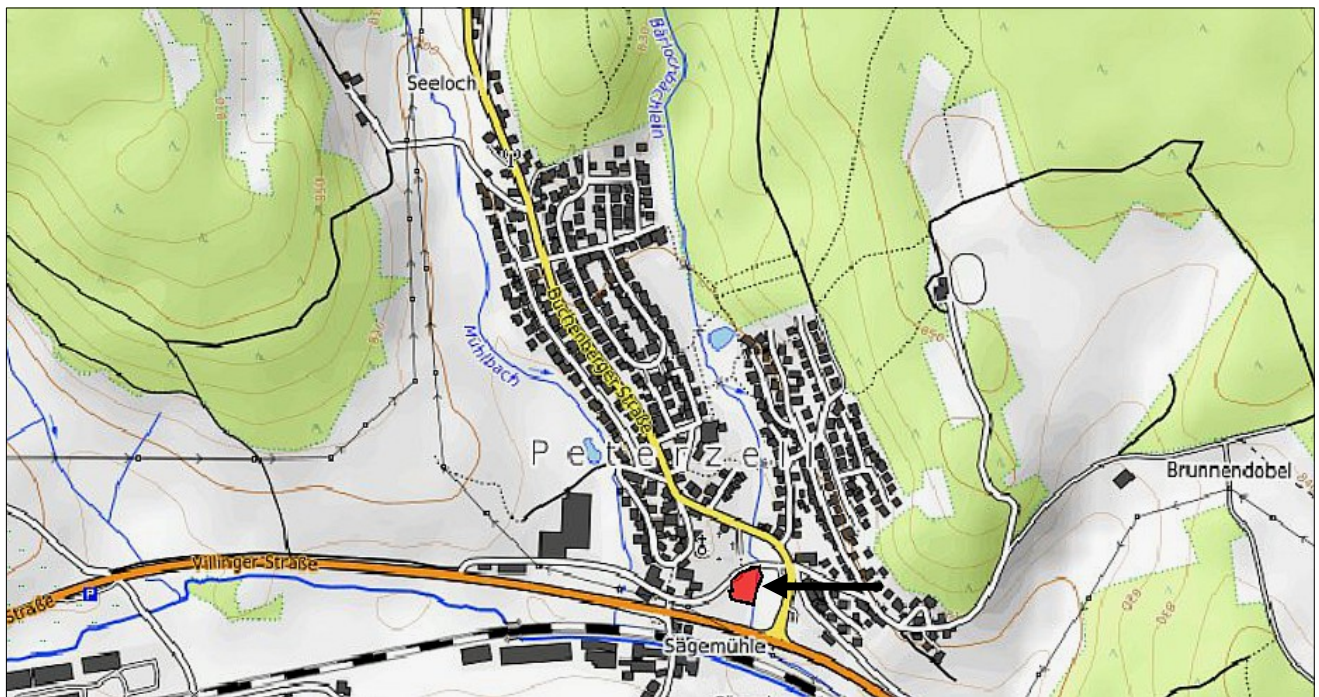
Anlagen

1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) im Ortsteil Peterzell der Stadt St. Georgen i.S. zur Errichtung eines Gemeindehauses. Dazu wird am südlichen Ortsrand von Peterzell eine 2.440 1.693 m² große Grünlandfläche, die vom Bärlochbächlein durchflossen wird, überplant.

Lage des Plangebiets



Geänderte Abbildung. Quelle: © OpenTopoMap

1.2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraus sichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist.

Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBo-dSchAG) vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (GBl. S. 161, 162)*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020*
- *Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 V. v. 20.01.2022 BGBl. I S. 87 Geltung ab 01.04.1997; FNA: 753-1-5 Wasserwirtschaft*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022*

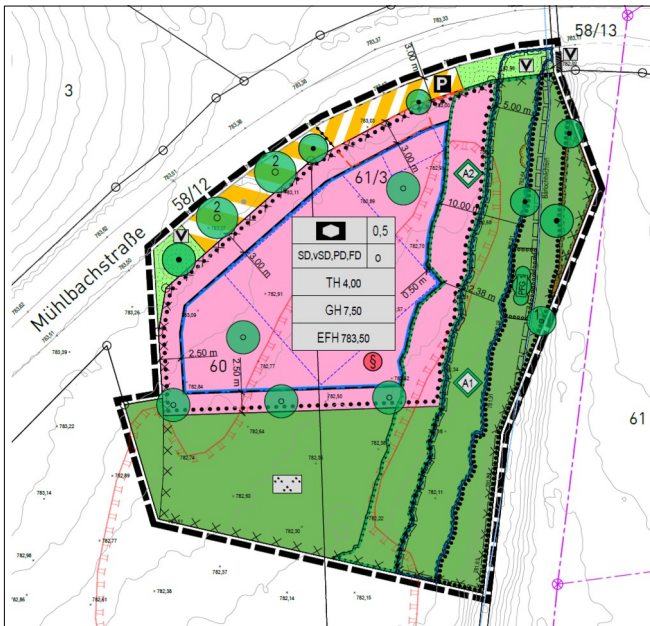
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

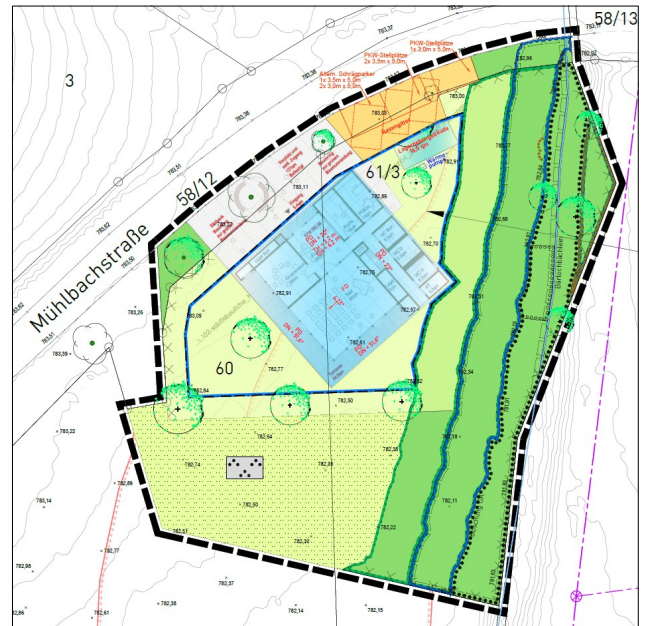
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht. Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans



Geänderte Abbildung. Bebauungsplan - Entwurf Vorentwurf

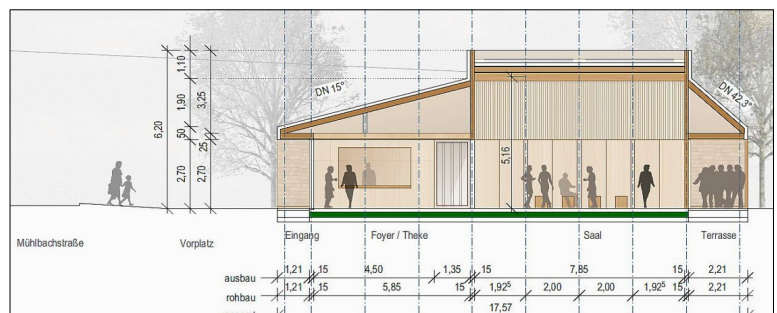


Geänderte Abbildung. Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist im Nordwesten entlang der Mühlbachstraße „Verkehrsgrünflächen“ (63 60 m²) und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ aus mit Stellplätzen und einen Gebäudevorplatz, die mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen ausgebildet werden (109 m²). Innerhalb der Flächen werden 3 4 Bestandsbäume erhalten und 2 Bäume neu gepflanzt, teils innerhalb von Verkehrsflächen (4 3 St.) mit Baumbeeten (32 m² 24 m²).

Nach Südwesten schließt sich daran die ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ an (1.073 m²) mit dem geplanten max. 6,2 m hohen Gemeindehaus als Holzbau (Grundfläche 18,57 m x 17,57 m = 326 m²) und anteilig (85 m²) gepflasterten Flächen des Gebäudevorplatzes einschließlich einem seitlichen Gebäudezugang sowie Stellplatzflächen (36 m² 5 m²). Weitere bauliche Anlagen und Nebenanlagen gemäß GRZ sind in einem Umfang 90 m² zulässig von sind nicht zulässig, da die Überbauung / Versiegelungen von Flächen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt wird.

Die restlichen Flächen innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ umfassen private Grünflächen (343 m² 464 m²), mit Pflanzgeboten für 5 Laubbäumen, sowie Teile der Ausgleichsflächen A2 (193 m²) zur Entwicklung einer Magerwiesen und ggf. dem Erhalt einer dortigen Nasswiese.



Geplantes Gemeindehaus (Schnitt). Kaiser architekten 2022

Südlich an die „Fläche für den Gemeinbedarf“ anschließend wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Spielanlage“ ausgewiesen. Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen wie z.B. Parkbänke, wasserdurchlässige Beläge, Spielgeräte usw. bis zu einer Versiegelung von max. 20 % der Fläche zulässig.

Östlich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der „Park- und Spielanlage“ weist der VBP, neben der Ausgleichsfläche A2, innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens ebenfalls Ausgleichsflächen (A1 = 317 m² 205 m²) aus, ebenfalls zur Entwicklung einer Magerwiesen und ggf. dem Erhalt der dortigen Nasswiese. Die anschließenden Bereiche längs des Bärlochbächleins werden weitgehend wie vorhanden über Pflanzbindungen erhalten. 2 Pflanzgebote in diesem Bereich sollen standortfremde Gehölze am Bach (Kiefer, Zierstrauchgebüsch) durch standortgerechte ersetzen.

Ver- und Entsorgung: Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal voraussichtlich im Süden eingeleitet. Das anfallenden Niederschlagswassers wird in das „Bärlochbächlein“ abgeleitet. Um eine Belastung des Gewässers zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.

Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung



Geänderte Abbildung: Luftbild mit dem Plangebiet (gelb gestrichelt). Rot umrandet geschützter Biotop (Nasswiese)

Das 2.440 1.693 m² große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Peterzell am Ende des Talzugs des Bärlochbächleins das hier ins Tal der Brigach einmündet, die südlich der Bundesstraße B 33 (Villinger Straße) und einer Bahnlinie verläuft.

Das Plangebiet ist Teil einer vollständig von Straßen umgebenen Grünlandfläche die vom begradigten Bärlochbächlein durchflossen wird. Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der Mühlbachstraße, die von einer Baumreihe begleitet wird, an die sich nördlich eine mit einer Thujahecke eingefasste Wertgutsammelstelle anschließt sowie Grünlandflächen u.a mit dem gehölzlosen Bärlochbächlein und im Nordwesten der Petruskirche auf einer Anhöhe über dem Gebiet mit anschließendem Friedhof.



Ansicht aus Südwesten von Villinger Straße (B 33) aus auf das Plangebiet

Das ebene Gelände im Plangebiet fällt sehr schwach nach Südwesten (+/- 783 m über NHN) zum Bärlochbächlein hin ab. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Südöstlichen Schwarzwald.

Geologisch stehen im Untergrund die Schichten des Grundgebirges (Triberg-Granit) an, die im Gebiet vollständig mit holozänen Abschwemmmassen, Schwemmschutt und Bachsedimenten aus Bachablagerungen überdeckt sind, mit anmoorigen Gleyböden (LGRB 2023).

Die Gleyböden wiederum wurden etwa im Zeitraum von 1964-1979 bis zu einer Höhe von 2 m mit Bauaushub aus Neubaugebieten in Peterzell überdeckt (Geländeauffüllung). Die Auffüllung ist als Altlastenverdächtige Fläche erfasst (Altlasten im Schwarzwald-Baar-Kreis: Fläche-Nr. 638). Gemäß Baugrundgutachten konnten in den abgelagerten Böden mit wechselnden Anteilen Ziegelbruch, Beton, Asphalt, Metallreste und teils unersetzter Torf bzw. Faulschlammablagerungen mit Holzresten festgestellt werden.

Bezüglich der Biotopausstattung und Nutzung lässt sich das Plangebiet in folgende Teilbereiche gliedern:

Bärlochbächlein: Am Ostrand wird das Plangebiet auf einer Länge von rund 35 m vom „Bärlochbächlein“ (Gewässer II. Ordnung) durchflossen, das einen bis ca. 2 m unter Flur fließenden begradigten und verlegten naturfernen Bachlauf bildet, der durch das umgebende ehemalige Auffüllgelände fließt. Der Bachlauf ist im Abschnitt zwischen Mühlbachstraße und Bundesstraße deutlich tiefer eingeschnitten wie nördlich der Mühlbachstraße.



Ansicht aus Westen auf den bachbegleitenden Gehölzsaum des Bärlochbächleins im Plangebiet

Der gewässerbegleitende Gehölzsaum ist nur schwach und lückig ausgebildet, teils mit standortuntypischen Arten (Birke, Kiefer, Spierstrauchgebüsch / Spiraea spec.), teils treten auch kleinere Gebüsche mittlerer Standorte mit Hunds-Rosen (Biototyp 42.20) und Weidengebüsche (Biototyp 42.30) auf sowie Baumarten wie

Esche (*Fraxinus excelsior*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Zwischen den lückigen Gehölzbeständen treten an den Böschungen des Bachs Bestände mit teils grasreicher, ausdauernder Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (Biototyp 33.64) auf, mit Arten wie Weidenröschen, Baldrian, Girsch, Binsen, Farne und vereinzelt Mädesüß, die teils mit jüngeren Gehölzaufwüchsen durchsetzt sind.



Ansicht aus Norden von der Mühlbachstraße aus auf das Bärlochbächlein

Grünland: Rund 87 % 84 % des Plangebiets werden von Grünlandflächen eingenommen dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um durchschnittlich ausgeprägte Fettwiesen mittlerer Standorte (Biototyp 33.41), die längs der Mühlbachstraße im Bereich von Bäumen und Straßenbanketten auch artenärmer ausgeprägte sind (Biototyp 33.41-) und dort teils durch befahren Trittschäden aufweisen.

In einem Umfang von 975 m² 521 m² umfassen die Grünlandflächen auf dem Auffüllgelände im Plangebiet auch eine artenarme, nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese basenarmer Standorte (Biototyp 33.23), die im Erhebungsbogen zum geschützten Biotop wie folgt charakterisiert ist: „Der Biotop umfasst eine eher untypisch ausgebildete Nasswiese, die die tiefsten Bereiche einer fast ebenen Grünlandfläche am Rand der Brigachniederung einnimmt. Östlich der Fläche fließt das Bärlochbächlein mit nicht naturnahem, begradigtem Verlauf. Die artenarme Nasswiese ist vor allem gekennzeichnet durch das regelmäßige Auftreten von Wasser-Greiskraut sowie Flutter-Binse. Daneben sind Grünlandarten wie Wiesen-Fuchsschwanz, Wolliges Honiggras und Kriechender Hahnenfuß prägend“.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung für den vorliegenden Umweltbericht waren Teile der Wiesen schon gemäht. Durch die Nasswiese geht dabei eine deutlich Nutzungsgrenze, während die Wiesenflächen ungefähr auf Flurstück 61/3 schon Ende Mai und damit für eine Nasswiese zu früh gemähte waren, wird der westlich Teil (Flst. Nr. 60) erst später gemäht.



Links bereits gemähte Teile der Nasswiese Ende Mai 2022

In der Nasswiese konnten nur noch mit geringen Anteilen wenige typische Nasswiesenarten festgestellt werden. Es ist deshalb vorgesehen im Laufe des weiteren Verfahrens den Status der als „eher untypisch ausgebildet“ bezeichneten Nasswiese pflanzensoziologische zu überprüfen um festzustellen ob die Wiese noch die Kriterien zu Ausweisung als geschütztes Biotop erfüllt.

Wasserzutritte im Boden treten gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (GeoTech Kaiser 2022) unter den Auffüllungsböden erst in einer Tiefen zwischen 2,80 m und 4,00 m unter GOK auf.

Baumreihe: Entlang der Mühlbachstraße verläuft eine Baumreihe von der 4 Bäume sich im Plangebiet befinden. Die Baumreihe besteht vorwiegend aus jüngeren Bergahornen sowie im Plangebiet auch aus einer älteren Schwarz-Erle.



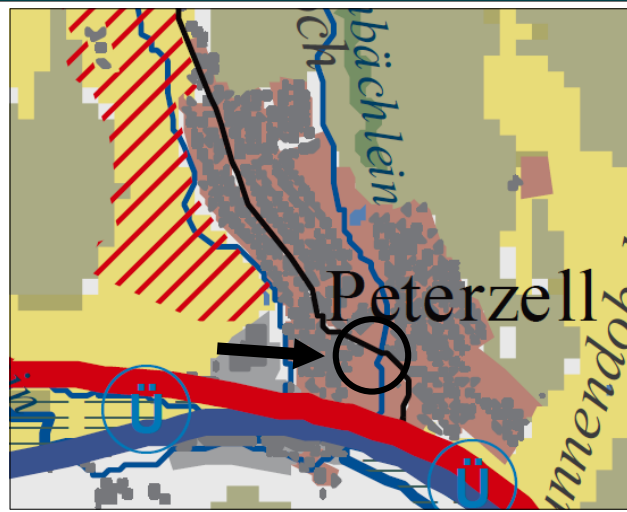
4 Bäume einer Baumreihe längs der Mühlbachstraße im Plangebiet

3.2 Vorgaben, Schutzgebiete, wesentliche Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan

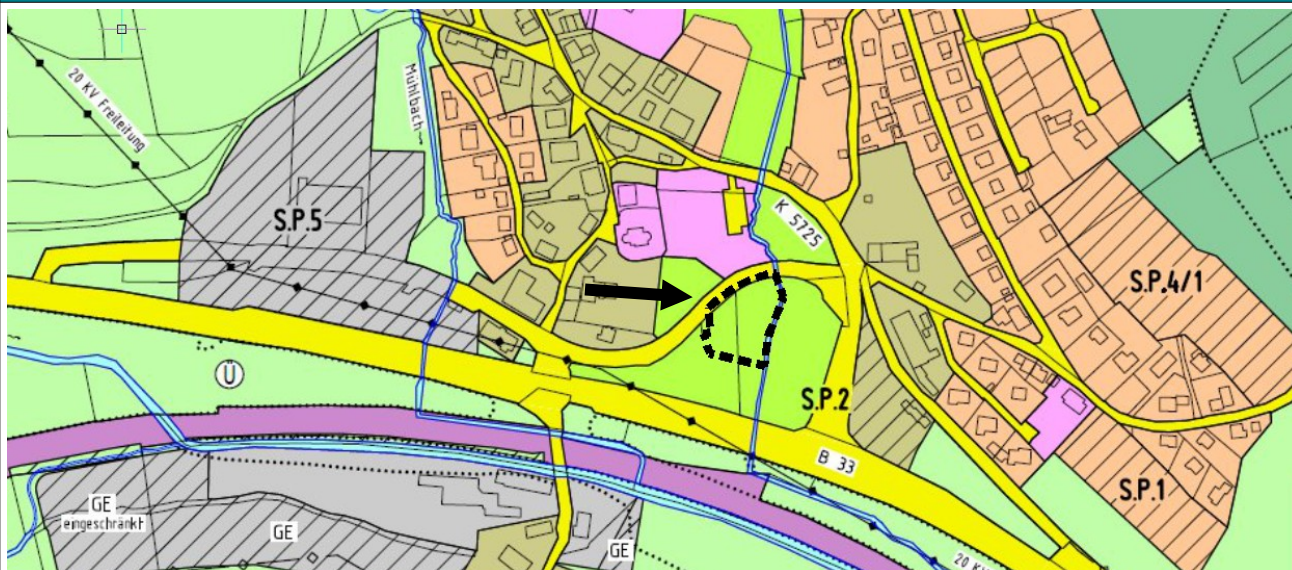


Ausschnitt Regionalplan-Fortschreibung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als Fläche ohne bestimmte Flächenausweisung dargestellt. Die Regionalplan-Fortschreibung (aktuell im Verfahren) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

Das Vorhaben widerspricht somit keinen Grundsätzen und Zielsetzungen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan



Geänderte Abbildung, Ausschnitt FNP mit dem Plangebiet (schwarz gestrichelt)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das vorliegenden Vorhaben wurde somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich wird.

Naturschutzgebiete / Naturdenkmale

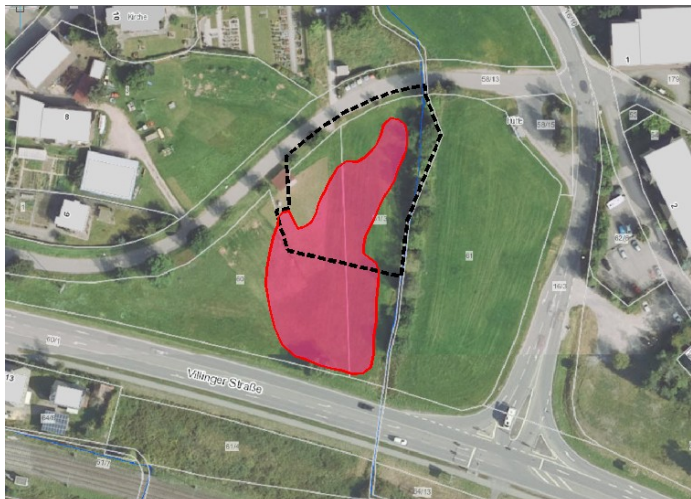
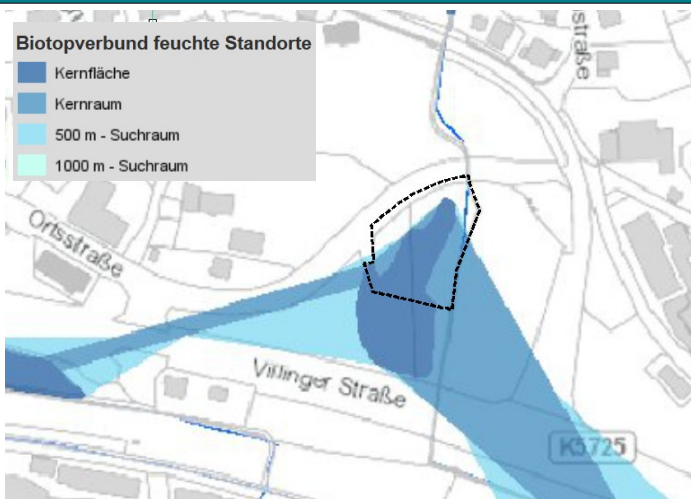
nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet

nicht betroffen

Natura 2000 (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete)

nicht betroffen

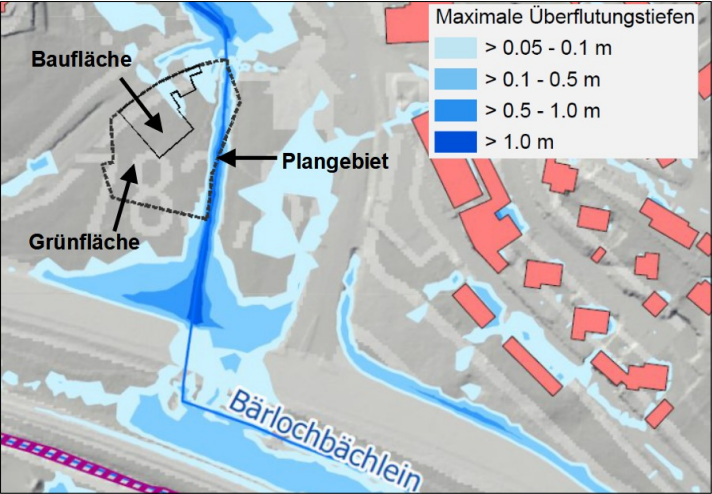
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Süd-schwarzwald
FFH-Mähwiesen	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	
 Geänderte Abbildung. Nach § 30 BNatSchG besonders geschützter Biotop (rote Fläche) im Bereich des Plangebiets (schwarz gestrichelt). Quelle: LUBW, 2023	Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine 975 521 m² große Teilfläche des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops "Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)" (Biotopnummer: 1-7816-326-5100) das eine Gesamtfläche von 2.307 m² umfasst. Von der ausgewiesenen Nasswiese können 226 m² 178 m² im Bereich geplanter planinterner Ausgleichsflächen erhalten werden. In der Nasswiese konnten aktuell nur noch mit geringen Anteilen wenige typische Nasswiesenarten festgestellt werden. Es ist deshalb vorgesehen im Laufe des weiteren Verfahrens den Status der im Erfassungsbogen als „eher untypisch ausgebildet“ bezeichneten Nasswiese pflanzensoziologische zu überprüfen um festzustellen ob die Wiese noch die Kriterien als geschütztes Biotop erfüllt. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Überprüfung der Wiese kommt zu dem Ergebnis, dass die Wiese die Kriterien zur Einstufung als geschützter Biotop erfüllt. Sofern weiterhin die Wiese die Kriterien zur Einstufung als geschütztes Biotop erfüllt, Deshalb muss bei der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Eingriff gestellt werden und als Ausgleich eine gleichwertige Wiederherstellung des Biotops erfolgen.
Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan	
 Geänderte Abbildung. Biotopverbundflächen feuchter Standorte im Bereich des Plangebiets (schwarz gestrichelt). Quelle: LUBW 2023	Durch das vorliegende Vorhaben werden Teile von Kernflächen und Kernräumen für den Biotopverbund feuchter Standorte überplant, die vollständig von Straßen umgeben sind. Die Kernfläche deckt sich dabei mit der oben dargestellten Fläche einer nach § 30 BNatSchG geschützten Nasswiese. Wie dort erläutert erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens eine Überprüfung der geschützten Nasswiese dahingehend ob sie noch die Kriterien als Nasswiese erfüllt und damit auch als Kernfläche für den Biotopverbund feuchter Standorte. Sofern weiterhin die Wiese die Kriterien zur Einstufung als Nasswiese erfüllt, muss Für den Verlust der Biotopverbundflächen muss ein Ausgleich erfolgen.
Überschwemmungsgebiete / HQ-Flächen	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen

4. Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeindehaus Peterzell“

4.1 Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt im Folgenden (Kap. 4.2) nur für diejenigen Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und die deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Biotop / Biologische Vielfalt	X		Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe S. 15)
Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt auf das verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, insektenfreundliche Beleuchtung, keine Eingriff in das Bärlochbächlein) keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		
Boden / Fläche	X		Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe S. 16)
Grundwasser		X	Wasserschutzgebiete oder nutzbare und bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht betroffen. Hydrogeologisch stehen im Untergrund des Plangebiets die Schichten des Grundgebirges an (Triberg-Granit), die einen Grundwassergeringleiter bilden. Die Granite werden im Plangebiet von Abschwemmmassen, Schwemmschutt und Bachsedimenten überlagert, die einen Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit (LGRB, 2023) bilden. Diese Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen werden wiederum von künstlichen hergestellten bis zu 2 m hohen Auffüllböden überdeckt, die mit wechselnden Anteilen mit Ziegelbruch, Beton, Asphalt, Metallresten und teils unzersetzten Torf bzw. Faulschlammablagerungen mit Holzresten durchsetzt sind (Altlastenverdächtige Fläche). Wasserzutritte konnten gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (Geo-Tech Kaiser 2022) im Plangebiet in Tiefen zwischen 2,80 m und 4,00 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt werden. Vorhabensbedingt kommt es in geringem Umfang zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung in einem Umfang von 416 m² 326 m² (Gemeindehaus, Nebengebäude) und rund 300 m² 200 m² für Stellplätze und den Gebäudevorplatz. Eingriffsmindernd wirkt sich aus, dass Belagsflächen wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen) und dass geplant ist unbelastetes Dachwasser im Plangebiet zu versickern. Betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung (Gemeindehaus) nicht zu erwarten. Insgesamt sind aufgrund der geringen Größe der Baufläche, der geplanten Minimierungsmaßnahmen und der hydrogeologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten keine erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Oberflächenwasser		X	Am Ostrand wird das Plangebiet vom „Bärlochbächlein“ (Gewässer II. Ordnung) durchflossen, der einen bis ca. 2 m unter Flur fließenden begradigten und verlegten naturfernen Bachlauf bildet, der durch das umgebende ehemalige Auffüllgelände fließt. Vorhabensbedingt erfolgen keine Eingriffe in das Gewässer. Die vorhandene Vegetation wird über Planzbindungen erhalten, zusätzlich werden breite extensiv genutzte Gewässerrandstreifen ausgebildet und standortuntypische Gehölze (Kiefer, Zierstrauchgebüsche) durch standortgerechte Gehölze ersetzt. Betriebsbedingt soll eine Einleitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Bach erfolgen. Um eine Belastung des Gewässers zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist. Bezüglich des Wasserrückhaltevermögens (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ist das Plangebiet bodenkundlich von geringer Bedeutung (siehe Seite 16) so dass, auch aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Flächen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für diese Funktion zu erwarten sind. Zusätzlich wird eingriffsminimierend in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen mit wasser-durchlässigen Belägen ausgebildet werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen). Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Hq100-Flächen sind nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt folgender Vorabzug einer Starkregengefahrenkarten vor.  Geänderte Abbildung: Starkregengefahrenkarte - Hydraulische Gefährdungsanalyse (Quelle: BIT Ingenieure AG, 2021). Gemäß der Starkregengefahrenkarte ist im Plangebiet, außerhalb des eingetieften Bärlochbächleins, der wie vorhanden erhalten bleibt, nur mit geringen Überflutungen (>0,05-0,1 m) in einem Starkregenfall zu rechnen. Davon betroffen sind Flächen die im Rahmen der vorliegenden Planung mit wasser-durchlässigen Belegen ausgebildet werden. Durch Festlegung des Baufensters außerhalb überflutungsgefährdeter Flächen ist mit keiner weiteren Gefahr zu rechnen, spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Darüber hinaus wird die Erdgeschossfußbodenhöhe des gepl. Gemeindehauses auf das Straßenniveau bzw. geringfügig höher angehoben und das umliegende Gelände modelliert, um eine Überflutung in einem Starkregenfall zu vermeiden.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Klima und Luft		X	<u>Kaltluftproduktionsflächen:</u> Das Plangebiet ist Teil eines rund 1,2 ha großen vollständig von Verkehrsflächen umgebenen, abflußträgen Kaltluftentstehungsgebietes mit geringer Neigung das im Süden durch die angrenzenden Bundesstraße und im Osten durch die Kreisstraße lufthygienische vorbelastet ist. Durch den Verlust von geringen Teilen des Kaltluftentstehungsgebietes in einem Umfang von rund 723 m² 525 m² (64 %) durch Überbauung und wasserdurchlässige Belagsflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das lokale Klima zu erwarten. <u>Kaltluftleitbahnen:</u> Die Talmulde des Bärlochbächleins bildet außerhalb von Waldflächen eine schwach geneigte (ca. 2 % Gefälle), den Siedlungskörper von Peterzell mit Aufweitungen und Verengungen zwischen ca. 35 m und 100 m durchschneidende, offene und in diesem Bereich siedlungsrelevante Abflussmulde für Frisch- und Kaltluft, die die gesamte Ortslage durchzieht und weniger ausgeprägt und wirksam mit sehr geringen Gefälle (ca. 1 %) mehr oder weniger flächig im Bereich des Plangebiets ausläuft und ins Brigachtal einmündet. Durch den im Bereich des Bärlochbächleins zukünftig stehenden Baukörper des Gemeindehauses kann es zu geringfügigen abflussbehindernden Wirkungen kommen, die sich jedoch nicht erheblich negativ auf das lokale Klima auswirken aufgrund der geringen Größe des Baukörpers und da im Bereich des nur sehr schwach geneigten Geländes im Plangebiet mit keinen ausgeprägten Frisch- und Kaltluftströmungen mehr zu rechnen ist. Unterhalb des Plangebiets befinden sich auch keine Siedlungsflächen. <u>Bäume und Gehölzflächen mit bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Beschattung / Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung):</u> treten im Plangebiet in mäßig wirksamen Umfang längs des Bärlochbächleins mit Gebüsch und Einzelbäumen sowie längs der Mühlbachstraße mit straßenbegleitenden, meist jüngeren Baumpflanzungen auf. Da die Gehölzflächen und Einzelbäume im Gebiet weitgehend vollständig erhalten bleiben und zusätzlich 85 Bäume gepflanzt werden, sind für diese Funktion keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bezüglich der möglichen Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber prognostizierten Folgen des Klimawandels, wie etwa der Zunahme von Starkregenereignissen (siehe vorherige Seite), Flächenaufheizungen in Verbindung mit einem möglichen globalen Temperaturanstieg wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, dem Erhalt und der Pflanzungen von Gehölzflächen (Beschattung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung, Wasserrückhaltung) sowie durch eine ausreichende Dimensionierung von Entwässerungs- und Wasserrückhalteeinrichtungen entgegengewirkt. Erhebliche Flächenaufheizungen sind auch aufgrund der geringe Größe der Baufläche nicht zu erwarten. Betriebsbedingt Belastungen entstehen in geringen, nicht erheblichen Umfang durch verkehrsbedingte zeitlich begrenzte An- und Abfahrten von Nutzern des Gebäudes und im Bereich der geplanten Parkplätze.
Orts- und Landschaftsbild	X		• Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe S. 17)
Erholung		X	Es sind keine Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen. Auch werden keine Wegeverbindungen erheblich tangiert oder beeinträchtigt, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	Voraussichtlich keine	
Mensch		X	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Wohlbefinden, Immissionen) sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht ersichtlich. Zum Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis kommen, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden und keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms im Bereich der Planung erforderlich sind. Zum Schutz angrenzender Bebauung vor Lärmeinwirkungen wird vermerkt dass in der Nutzungsverordnung der Gemeindehalle festgeschrieben werden sollte, dass Türen ab 22:00 Uhr geschlossen sein müssen.
Kultur- und Sachgüter		X	Kulturgüter wie archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte treten nach derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht auf. Sollten im Rahmen von (Erd-)Bauarbeiten (Fundamente) in dem vollständig durch neuzeitliche, bis zu 2 m hohen Geländeauffüllungen überprägten Gelände archäologische Funde / Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies umgehend gemäß Denkmalschutzgesetz der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Ca. 70 m nordwestlich des Vorhabens, auf einer Anhöhe über dem Plangebiet, überragt das einzige mittelalterliche Baudenkmal in Peterzell die Petruskirche den Baukörper des geplanten Gemeindehauses. Erhebliche sichtverstellende Wirkungen auf die Kirche oder erhebliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbild der Kirche entstehen durch das geplante Vorhaben nicht.  <i>Südostansicht des geplanten Gemeindehauses mit der oberhalb gelegenen Petruskirche im Hintergrund (Quelle: Kaiser architekten 2022)</i> Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen bzw. bleiben ggf. wie vorhanden im Gebiet substanziell erhalten (z.B. Leitungen / Leitungsrechte, angrenzende Wertgutsammelstelle).
Wechselwirkungen		X	Erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.

4.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und -bewertung	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																
→ mittlere bis hohe Bedeutung Die durchschnittliche Biotopwertigkeit im Plangebiet beträgt rund 15,8 16,04 Ökopunkte / m² das entspricht einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III bis IV). Im Einzelnen verteilt sich die Wertigkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Nutzungen über eine Fläche von 2.240 1.693 m² wie folgt (siehe auch Eingriffsbilanz Seite 22 und Anlage Bestandsplan): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung</th><th>Biotoptyp</th><th>Fläche</th><th>Anteil</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V = Sehr hoch</td><td>nicht betroffen</td><td>0 m²</td><td>0,0 %</td></tr> <tr> <td>IV = Hoch</td><td>33.23 Nasswiese basenarmer Standorte: 975 m² 42.20 Gebüsch feuchter Standorte: 9 m²</td><td>984 m²</td><td>40,3 %</td></tr> <tr> <td>III = Mittel</td><td>12.21 Mäßig ausgebaute Bachabschnitt: 29 m² 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte: 1149 m² 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte: 192 m² 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte: 13 m²</td><td>1383 m²</td><td>56,7 %</td></tr> <tr> <td>II = Gering</td><td>42.30 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten</td><td>41 m²</td><td>1,7 %</td></tr> <tr> <td>I = Sehr gering</td><td>60.23 Wassergebundener Belag (Straßenrand / Grundstückszufahrt)</td><td>32 m²</td><td>1,3 %</td></tr> <tr> <td>I = Keine</td><td>nicht betroffen</td><td>0 m²</td><td>0,0 %</td></tr> <tr> <td colspan="2">Summe:</td><td>2440 m²</td><td>100 %</td></tr> </tbody> </table> Die Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen erfolgte gemäß der Tabelle auf Seite 13 in "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005). Unabhängig von der Flächenbilanz befindet sich am Bärlochbächlein 4 Einzelbäume (Bergahorn, Esche, Kiefer) sowie längs der Mühlbachstraße 4 straßenbegleitende Bäume (Bergahorn, Schwarz-Erle).	Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biotoptyp	Fläche	Anteil	V = Sehr hoch	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %	IV = Hoch	33.23 Nasswiese basenarmer Standorte: 975 m² 42.20 Gebüsch feuchter Standorte: 9 m ²	984 m²	40,3 %	III = Mittel	12.21 Mäßig ausgebaute Bachabschnitt: 29 m ² 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte: 1149 m² 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte: 192 m² 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte: 13 m ²	1383 m²	56,7 %	II = Gering	42.30 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	41 m ²	1,7 %	I = Sehr gering	60.23 Wassergebundener Belag (Straßenrand / Grundstückszufahrt)	32 m ²	1,3 %	I = Keine	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %	Summe:		2440 m²	100 %	Bau- und anlagebedingt führt das Vorhaben zum dauerhaften Verlust von Fettwiesen mittlerer Standorte (698 m²), Teilflächen einer artenarmen und geschützten Nasswiesen (749 343 m²) und Schotterbanketten (32 m²) durch Bau- und Verkehrsflächen und Nutzungsumwandlungen (private Grünflächen, Verkehrsgrün, Baumbeete). Dadurch verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Plangebiets von derzeit rund 15,8 16,04 Ökopunkte / m² (= mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung) auf zukünftig 10,7 12,11 Ökopunkte / m² (= mittlere naturschutzfachliche Bedeutung). 901 m² 620 m² des Plangebiets bleiben als Flächen zur Entwicklung / Erhalt von Mager- und Nasswiesen (Ausgleichsfläche A1 und A2) und Pflanzbindungsflächen erhalten. Bis auf eine Kiefer und ein Zierstrauchgebüsch am Bärlochbächlein, die durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden (Pflanzgebot), bleiben auch alle anderen Gehölzflächen und Baumbestände im Gebiet über Pflanzbindungen erhalten. Betriebsbedingt erheblich Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.	●● ○ ○	Vermeidung und Minimierung - Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. - Erhalt (Pflanzbindung) von Gehölzstrukturen und des Bärenlochbächleins im Plangebiet. - Zum Schutz und zur Schonung des Wurzel-, Kronen- und Stammbereiches vor baubedingten Beeinträchtigungen sind für die 3 4 Bäume mit Pflanzbindungen an der Mühlbachstraße Maßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Da 2 3 der Bäume zukünftig in Verkehrsflächen stehen, sind hierfür offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 8 m² und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ hochwertigem, verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen, gemäß FFL-Richtlinie für Baumpflanzungen, DIN 18915 und DIN 18916). - Absteckung der Bauflächen vor der Bauausführung. Die im VBP ausgewiesenen Ausgleichsflächen, Gewässerrandstreifen, Flächen mit Pflanzgeboten / -bindungen dürfen baubedingt nicht in Anspruch genommen werden (z.B. durch Befahren oder als Lagerflächen etc.). Ausgleich (planintern) - Ausgleichsfläche A1 und A2: Entwicklung von Magerwiesen aus vorhandenen Fettwiesen und ggf. Erhalt vorhandener Nasswiesen. - Pflanzung von 8 5-hochstämmigen, heimischen Laubbäumen im Bereich privater Grünflächen. <i>Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 22).</i>
Wertstufe Naturschutzfachliche Bedeutung	Biotoptyp	Fläche	Anteil																																
V = Sehr hoch	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %																																
IV = Hoch	33.23 Nasswiese basenarmer Standorte: 975 m² 42.20 Gebüsch feuchter Standorte: 9 m ²	984 m²	40,3 %																																
III = Mittel	12.21 Mäßig ausgebaute Bachabschnitt: 29 m ² 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte: 1149 m² 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte: 192 m² 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte: 13 m ²	1383 m²	56,7 %																																
II = Gering	42.30 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	41 m ²	1,7 %																																
I = Sehr gering	60.23 Wassergebundener Belag (Straßenrand / Grundstückszufahrt)	32 m ²	1,3 %																																
I = Keine	nicht betroffen	0 m ²	0,0 %																																
Summe:		2440 m²	100 %																																

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.2.2 Schutzgut Boden / Fläche

Bestandsaufnahme und -bewertung			zu erwartende Umweltauswirkungen				Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
→ geringe Bedeutung Im Plangebiet stehen Böden einer ehemaligen, etwa im Zeitraum von 1964-1979 durchgeführten, bis zu 2 m hohen Geländeauffüllung mit Bauaushub aus Neubaugebieten in Peterzell an, die auch als Altlastenverdächtige Fläche erfasst ist (Altlasten im Schwarzwald-Baar-Kreis: Fläche-Nr. 638). Gemäß Baugrundgutachten konnten in den anstehenden Böden mit wechselnden Anteilen auch Ziegelbruch, Beton, Asphalt, Metallreste und organisches Material festgestellt werden. Gemäß den vorliegenden Daten der Bodenschätzung (siehe Tabelle unten) sind diese Böden von einer <u>geringen Wertigkeit</u>. Eine Bodenfunktion (Standort für naturnahe Vegetation) weist auch eine hohe Wertigkeit auf. Anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz ebenfalls von <u>geringer Bedeutung</u> sind, umfassen rund 1,2 % des Plangebiets. Dabei handelt es sich um geschotterte Flächen mit erodierten Straßenrändern längs der Mühlbachstraße und einer Grundstückszufahrt.			Baubedingt erfolgt auf einer Fläche von 464 m² (private Grünfläche) eine Verminderung der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung während der Bauausführung (Befahren, Verdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen etc.). Restfunktionen des Bodens bleiben hier jedoch erhalten. Anlagebedingt ermöglicht der VBP die Bebauung von Böden / Flächen in einem Umfang von 326 m² (Gemeindehaus) und damit den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Davon sind im Plangebiet ausschließlich geringwertige Böden einer ehemaligen Auffüllung betroffen. Zusätzlich werden in einem Umfang von 199 m² Stellplätze, Gebäudevorplätze (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) sowie Zugänge mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen ausgebildet, die ebenfalls geringwertige Böden beanspruchen. Restfunktionen des Bodens bleiben dabei erhalten. Rund 193 m² der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf bleiben ohne Eingriffe im dem Boden erhalten (Ausgleichsfläche A2). Betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten.				● ● ○ ○	Vermeidung und Minimierung • Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß. • Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens (DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial). • Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung. • Beseitigung von baubedingten Bodenverdichtungen nach Bauende. • Ausbildung von Stellplätzen, Zugängen, Gebäudevorplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen. • Absteckung der Bauflächen vor der Bauausführung. Die im VBP ausgewiesenen Ausgleichsflächen, Gewässerandstreifen, Flächen mit Pflanzgeboten / -bindungen dürfen baubedingt nicht in Anspruch genommen werden (z.B. durch Befahren oder als Lagerflächen etc.). • Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf den verbleibenden Freiflächen im Gebiet wieder aufgebracht. Ausgleich (planintern) Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung Seite 22)
Bodenschätzung (Klassenzeichen) / Nutzung	Flächenanteil am Gebiet		Bewertungsklassen der Bodenfunktionen (Bestand)				Gesamtbewertung (Wertstufe)	
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation		
L3c4 25-34	2.408 m²	98,7%	1 (gering)	1 (gering)	1,5 (gering bis mit tl)	3,0 (hoch)	1,17 (gering)	
Anthropogen überprägte Böden (Straßenbanket + Schotterzufahrt)	32 m²	1,3%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	1 (gering)	
Summe:	2.440 m²	100%						

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme und -bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
→ mittlere Bedeutung Das Plangebiet ist Teil einer rund 190 m x 110 m großen ebenen Freiflächen zwischen bestehenden Bauflächen und vollständig das Gebiet umgebenden Straßen am südlichen Ortsrand von Peterzell, nördlich der rund 70 m entfernt vom Plangebiet verlaufenden Bundesstraße B33. Das landschaftliche Erscheinungsbild wird dabei durch die Hintergrundbebauung von Peterzell im Norden, Osten und Westen mitgeprägt. Ortschaftsbildprägend ist auch der Baukörper der ca. 70 m nordwestlich über dem Plangebiet auf einer Anhöhe stehenden Petruskirche.  <i>Ansicht aus Osten auf das Plangebiet</i> Vertikale landschaftsgliedernde Elemente in dem ansonsten von einer ebenen Grünlandfläche geprägten Gebiet bilden die Gehölze längs des Bärlochbächleins sowie die Baumreihe längs der Mühlbachstraße.  <i>Ansicht aus Nordwesten auf das Plangebiet</i> Bezüglich der landschaftlichen Eigenart ist das Plangebiet durch die erfolgte Bachbegradigung / -verlegung und der vollständigen Überprägung des natürlichen Reliefs und der von Natur aus anstehenden Böden durch die in der Vergangenheit erfolgte Geländeauffüllung stark anthropogen überprägt.	Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten und daher nicht dauerhaft erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch störende Objekte der Baustelle (Kräne, Schilder, Zäune, Baustelleneinrichtungen, Materiallager, vegetationslose Flächen etc.). Anlagebedingt kommt es zum Verlust von Grünlandflächen auf einer künstlich hergestellten Geländeauffüllung. Besonders abwechslungsreiche und hochwertige Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Landschaftsprägende Strukturen (Baumreihe längs der Mühlbachstraße, Bachgehölze) bleiben über Pflanzbindungen vollständig erhalten. Zusammen mit den geplanten zusätzlichen Baumpflanzungen auf der Süd- / Südwestseite wird der Baukörper landschaftlich gut und ausreichend eingebunden. Anlagebedingte erhebliche sichtverstellende Wirkungen auf die angrenzende Petruskirche oder erhebliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbild der Kirche entstehen durch das geplante Vorhaben nicht. Betriebs- / nutzungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen durch das Vorhaben nicht.	● ● ○	Vermeidung und Minimierung - Die Gebäudehöhe wurde so konzipiert das keine sichtverstellende Wirkung für die nordwestlich angrenzende Petruskirche entstehen. - Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. - Erhalt (Pflanzbindung) vorhandener Gehölzstrukturen durch die die Baufläche im Norden (Baumreihe Mühlbachstraße) und Osten (Bachgehölz) bereits auf zwei Seiten eingegrünt ist. - Pflanzgebote (7 5 Einzelbäume) zur Eingrünung des Baukörpers im Nordwesten, Süden und Osten.  <i>Fotomontage mit dem gepl. Gemeindehaus. Ansicht aus Süden von der Bundesstraße aus</i> <i>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.</i>

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine



Ansicht aus Süden von der Bundesstraße aus auf das Plangebiet



Ansicht aus Westen auf das Plangebiet

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit

Durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeindehaus Peterzell“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gemeindehauses geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.440 1.693 m², davon werden derzeit rund 87 % 84 % als Grünland genutzt, das teils nach § 30 BNatSchG als Nasswiese geschützt ist. Rund 12 % 14 % des Plangebiets umfassen Teile des naturfernen Bärlochbächleins mit begleitenden Gehölzbeständen und krautiger Vegetation, die vollständig im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten bleiben. Mit geringen Flächenanteilen (1 % 2 %) treten randlich geschottert Flächen längs der von einer Baumreihe begleitenden Mühlbachstraße und im Bereich einer Grundstückszufahrt auf.

Im Plangebiet kommen ausschließlich künstlich hergestellte Böden einer bis zu 2 m hohen Geländeauffüllung vor, mit Bauaushub aus Neubaugebieten in Peterzell die im Zeitraum von 1964-1979 erfolgten und die als Altlastenverdächtige Fläche erfasst sind. Gemäß Baugrundgutachten konnten in den abgelagerten Böden mit wechselnden Anteilen Ziegelbruch, Beton, Asphalt, Metallreste und teils unzersetzter Torf bzw. Faulschlammablagerungen mit Holzresten festgestellt werden.

Bei einer Realisierung der Planung werden zukünftig 416 m² 326 m² von dem geplante Gemeindehaus einschl. Nebengebäuden eingenommen und rund 307 m² 200 m² von wasserdurchlässigen Belagsflächen (Stellplätze, Gebäudevorplatz, Gebäudezugänge). Die restlichen 1.717 m² 1.168 m² umfassen private Grünflächen, Flächen für Planzbindungen und –gebote sowie planinterne Ausgleichsflächen.

Die durch Planung auf die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Schutzgüter								
Biotope / biologische Vielfalt	Pflanzen und Tiere	Boden / Fläche	Oberflächen-gewässer	Grundwasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Erholung / Mensch	Kultur- / Sachgüter
Vorherrschend ●● Anteilig ○	○	●	○	○	○	●	○	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●●● mittel / ● gering / ○ keine

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt: Bau- und anlagebedingt führt das Vorhaben zum dauerhaften Verlust von Grünlandflächen durch Bau- und Verkehrsflächen und Nutzungsumwandlungen (private Grünflächen, Verkehrsgrün, Baumbeete). Darunter befindet sich auch eine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte, artenarme Nasswiese, deren Status als geschützter Biotop im Laufe des Verfahrens noch einmal pflanzensoziologisch überprüft wird, da die Wiese bereits bei ihrer Erfassung als „eher untypisch ausgebildet“ eingestuft wurde. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen (Bärlochbächlein einschließlich der begleitenden Vegetation, Baumreihe an der Mühlbachstraße, teile der vorhandenen Wiesen) bleiben ohne Eingriff erhalten.

- Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 22). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, entsprechende Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens noch festgelegt. Ggf. muss Dabei muss auch eine gleichwertige Wiederherstellung der durch die Planung beanspruchten und nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Nasswiese erfolgen.

Schutzgut Boden / Fläche: Durch das Vorhaben entstehen die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in den Boden durch Überbauung. Aufgrund der geringen Größe der hierfür beanspruchten Flächen und da ausschließlich künstlich hergestellte Bodenflächen einer altlastenverdächtigen älteren Geländeauffüllung betroffen sind, ist der Eingriff als wenig erheblich zu bewerten, rein rechnerisch ergibt sich jedoch ein Ausgleichsbedarf.

- *Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 23). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, ~~entsprechende Maßnahmen werden im Lauf des Verfahrens noch festgelegt.~~*

Landschafts- / Ortschaftsbild: Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich besonders hochwertigen Strukturen überplant, es sind ausschließlich Grünlandflächen betroffen. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben wie vorhanden erhalten und grünen die Baufläche bereits gut ein. Zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Gebäudes setzt der VBP darüber hinaus zusätzliche Pflanzgebote für weitere Baumpflanzungen fest. Auch aufgrund der geringen Größe des geplanten Holzgebäudes, das sich auch farblich landschaftlich gut in das Gebiet einfügt, sind keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Für die unweit über dem Plangebiet auf einer Anhöhe stehende historische Petruskirche entstehen keine erhebliche sichtverstellende oder das Erscheinungsbild der Kirche störende Wirkungen.

- *Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Seite 17) kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.*

Für die anderen Schutzgüter (Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit erforderlich (siehe Seite 11f) keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Planungsalternativen, Prognose und Monitoring

5.1 Standort- und Planungsalternativen

Als Standortalternative wurden verschiedene Bestandsgebäude als auch Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft mit dem Ziel alle Nutzungen der Kirchengemeinde möglichst in der Nähe der Petruskirche zu konzentrieren. Als am geeignetsten erwies sich hierfür die Freifläche im Bereich der Mühlbachstraße, da diese unmittelbar an den zugehörigen Friedhof und die Petruskirche anschließt. Die Fläche befindet sich zwar im Privateigentum, wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt. Anderer Gebäude und Flächen erwiesen sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit, Größe, Erschließbarkeit und aus Kostengründen als nicht geeignet.

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte im Rahmen eines für das Vorhaben im Jahr 2022 ausgeschrieben Ideenwettbewerbs mit Architekten, der u.a. Bedingungen an die äußere Gestaltung des Gebäudes, die Gebäudehöhe, unter besonderer Berücksichtigung der Sichtbeziehung zu angrenzenden Petruskirche, stellte sowie durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren, wo verschiedene städtebauliche Varianten untersucht wurden in Bezug auf die Plangebietsgröße, die geplante Grundstückaufteilung und -bebauung, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstände zum Bärlochbächlein, und die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes

5.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der vorliegenden Planung werden Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, die zusammen mit dem am Rand des Plangebiets fließenden naturfernen Bärlochbächlein vollständig über Pflanzbindungen erhalten bleiben, in eine kleine Baufläche für ein Gemeindehaus mit Verkehrsflächen (Parkplätze Gebäudevorplatz mit wasserdurchlässigen Belag) und privaten Grünflächen umgewandelt.

Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbilds, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durchgeführt, sodass keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung in der Gesamtbilanz des Landschaftsraums bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

5.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittel- bis langfristig keine Änderung oder Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet zu erwarten.

5.3 Monitoring

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Monitoringkonzept

- Die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Gemeindeverwaltung auf Vollzug überprüft.
- Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Erhaltungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahme (Ausgleichsfläche A1, A2) in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde / Stadt entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Stadt allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung oder von der ausführende Baufirma kommen, die auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.
- Erforderliche Ausgleichs- / Ersatz- und Entwicklungsmaßnahmen für die Schutzgüter sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.

6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

6.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biototypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Biototypen / Nutzungen		Bestand				Planung			
		Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3
		Wertschönheit Feinmodul Bestand	Biotop- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertschönheit Planungs- modul	Biotop- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
12.21	Mäßig ausgebaute Bachabschnitt	8 - 16 - 35	16	29	464	-	-	-	-
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	13	1.004	13.052	-	-	-	-
33.41-	Fettwiese mittlerer Standorte (Abschlag: artenarmes Straßenbankett, teils Befahren, Stoffeinträge)	8 - 13 - 19	10	145	1.450	-	-	-	-
33.23	Nasswiese basenarmer Standorte (Abschlag: sehr artenarme Ausbildung; Entwässerung durch tief liegend Bach, Lage auf ehemaligem Auffüllgelände)	14 - 26 - 39	17	975	16.575	-	-	-	-
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	9 - 11 - 18	11	192	2.112	-	-	-	-
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	9 - 16 - 27	16	13	208	-	-	-	-
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (Abschlag: Grundwasserabsenkung durch tiefergelegten Bach)	14 - 23 - 35	18	9	162	-	-	-	-
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	6 - 9	6	41	246	-	-	-	-
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (33.41, 35.63) Ansatz: StU (50 cm + 63 cm + 2 x 79 cm + 88 cm + 110 cm + 16 cm + 124 cm) * Wert 6	3 - 6	6	8 St.	4.254	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag (Straßenrand / Grundstückszufahrt)	2 - 4	2	32	64	-	-	-	-
Planung									
Fläche für den Gemeinbedarf = 1.073 m² davon:									
60.10	Überbaute Fläche (Gemeindehaus einschl. Eingang u. überdachte Terrasse)	-	-	-	-	- 1 -	1	326	326
60.10	Sonstige Bauflächen (Nebengebäude, Wärmepumpe u.ä.)	-	-	-	-	- 1 -	1	90	90
60.22	Pflasterfläche: Gebäudevorplatz u. seitlicher Zugang	-	-	-	-	- 1 -	1	85	85
60.22	Pflasterfläche: Stellplatz, anteilig	-	-	-	-	- 1 -	1	36	36
33.80	private Grünfläche. Hier Zierrasen	-	-	-	-	- 4 -	4	343	1.372
→ Ausgleichsfläche A2 (private Grünfläche) 193 m² davon:									
33.23	Nasswiese basenarmer Standorte (Erhalt / Entwicklung)	-	-	-	-	14 - 26 - 39	17	143	2.431
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (Entwicklung aus Fettwiese)	-	-	-	-	12 - 21 - 27	18	50	900
Park- und Spielanlage: 439 m²									
60.23	Wasserdurchlässige Beläge, Spielgeräte, Bänke	-	-	-	-	- 2 -	2	88	176
33.80	Zierrasen	-	-	-	-	- 4 -	4	351	1.404
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 130 m²									
60.22	Pflasterfläche: Gebäudevorplatz und Stellplätze ohne Baumbeete	-	-	-	-	- 1 -	1	98	98
60.50	Kleine Grünfläche (Baumbeete)	-	-	-	-	4 - 8	4	32	128
Sonstige									
33.60	Verkehrsgrün	-	-	-	-	- 6 -	6	63	378
Pflanzbindung									
12.21	Mäßig ausgebaute Bachabschnitt	-	-	-	-	8 - 16 - 35	16	29	464
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (östlich Bärlochbächlein und Süden)	-	-	-	-	8 - 13 - 19	13	50	650
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	-	-	-	-	9 - 16 - 27	16	13	208
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (Abschlag: Grundwasserabsenkung durch tiefergelegten Bach)	-	-	-	-	14 - 23 - 35	18	9	162
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	-	-	-	-	9 - 11 - 18	11	192	2.112
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototyp (33.60 Verkehrsgrün, 60.50 Beet) Ansatz: StU (63 cm + 2 x 79 cm + 110 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	3 St.	1.768
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.63) Ansatz: StU (50 cm + 63 cm + 2 x 79 cm + 88 cm + 110 cm + 116 cm) * Wert 6	-	-	-	-	3 - 6	6	3 St.	1.524
Ausgleichsfläche A1 und A2									
33.23	Nasswiese basenarmer Standorte (Erhalt / Entwicklung)	-	-	-	-	14 - 26 - 39	17	83	1.411
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (Entwicklung aus Fettwiese)	-	-	-	-	12 - 21 - 27	18	332	5.976
Pflanzgebote									
42.30	PFG 1: Pflanzung standortgerechter Gebüsche feuchter Standorte	-	-	-	-	14 - 18 - 23	14	27	378
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototyp (33.80, 60.50) Ansatz: 7 Bäume * (StU 16 + 50 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	7 St.	3.696
45.30b	Einzelbaum (1) auf mittelwertigen Biototyp (35.63) Ansatz: 1 Baum * (StU 16 + 50 cm) * Wert 6	-	-	-	-	3 - 6	6	1 St.	396
Summe:		2.440	38.587	100%		Summe:	2.440	26.169	68%
					Bilanzwert vor dem Eingriff:			38.587	
					Bilanzwert nach dem Eingriff:			26.169	
					Ausgleichsdefizit:			-12.418	

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, es verbleibt Defizit von **12.418 6.659** Punkten.

6.2 Schutzgut Boden / Flächen

6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Daten (siehe Seite 16) der Bodenschätzung (Quelle: Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis).

Als Bewertungsmethode wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt. Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet. Diese treten im vorliegenden Fall gemäß den Daten der Bodenschätzung nicht auf. Anthropogen überprägte Böden werden pauschal der Bewertungsklassen 1 (gering) zu geordnet.

Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der Bodenschätzung vorgegeben sind (siehe Seite 16). Für wasserdurchlässige Beläge (Bestand und Planung) wird die Wertstufe 0,66 angesetzt da Restfunktionen der Böden erhalten bleiben. Für baubedingte Beeinträchtigungen im Bereich privater Grünflächen und Verkehrsgrünflächen, erfolgt pauschal ein Abschlag von 10 % von der Wertstufe des Bodens aufgrund der baubedingten Beanspruchung der Böden (Umlagerungen, Verdichtung, Befahren etc.).

Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter. Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden (Überbauung und Versiegelung) ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multiplizierte mit der Eingriffsfläche wie folgt:

Beanspruchte Böden / Flächen	Eingriffsfläche in m ²	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP	
				Spalte 1		Spalte 2	
Bodenschätzung L3c4 25-34	326 m ²	Gemeindehaus (Grundfläche)	1,17	4,68	0	0	1.526 Ökopunkte
	90 m ²	Sonstige Bauflächen (Nebengebäude, Wärmepumpe u.ä.)	1,17	4,68	0	0	421 Ökopunkte
	694 m ²	private Grünfläche	1,17	4,68	1,053	4,212	325 Ökopunkte
	88 m ²	Park- und Spielanlage (Wasserdurchlässige Beläge, Spielgeräte)	1,17	4,68	0,66	2,64	180 Ökopunkte
	187 m ²	Wasserdurchlässiger Belag (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gebäudevorplatz, Zugang)	1,17	4,68	0,66	2,64	381 Ökopunkte
	63 m ²	Verkehrsgrün	1,17	4,68	1,053	4,212	29 Ökopunkte
	32 m ²	Baumbeet	1,17	4,68	1	4	22 Ökopunkte
	928 m ²	- Ausgleichsfläche A1 u. A2 - Pflanzbindungen / -gebote	1,17	4,68	1,17	4,68	0 Ökopunkte
Anthropogen überprägte Böden	32 m ²	Wasserdurchlässiger Belag (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	1,00	4	0,66	2,64	44 Ökopunkte
Eingriffsfläche: 2.440 m ²		Summe Eingriffsdefizit:					2.927 Ökopunkte

Für die anlagebedingte Beanspruchung der Böden im Gebiet ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **2.927 2.128 Ökopunkten**.

6.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotop / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Bilanz:

Schutzgut	Ausgleichsdefizit
Biotop / biologische Vielfalt	12.418 Ökopunkte 6.659 Ökopunkte
Boden / Fläche	2.927 Ökopunkte 2.128 Ökopunkte
Summe Ausgleichsdefizit:	15.345 Ökopunkte 8.787 Ökopunkte

Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. ~~Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden im weiteren Verfahren festgelegt.~~

Unabhängig von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung müssen ~~ggf.~~ zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets für die vorhabensbedingten Eingriffe in Teilflächen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops Nr. 1-7816-326-5100 "Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)" durchgeführt werden.

~~Der Schutzstatus der im Erfassungsbogen als „eher untypisch ausgebildet“ bezeichneten Nasswiese wird im Lauf des Verfahrens pflanzensoziologische überprüft, um festzustellen ob die Wiese noch die Kriterien als geschütztes Biotop erfüllt.~~

Der Ausgleich für den Eingriff in die geschützte Nasswiese sowie die Kompensation des vorhabensbedingt entstandenen Ausgleichsdefizits erfolgt durch die nachfolgend dargestellte planexterne Maßnahme.

7. Planexterner Ausgleich

7.1 Ausgleich geschützter Biotop nach §30 BNatSchG und Biotopverbundflächen feuchter Standorte

Das Vorhaben führt zum Verlust von Teilen (749 m²) der nach § 30 BNatSchG besonderes geschützten "Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)" Biotopnummer: 1-7816-326-5100.

Hierfür muss bei der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Eingriff gestellt und ein Ausgleich geschaffen werden. Zusätzlich kommt es zu vorhabensbedingten Verlusten von Biotopverbundflächen feuchter Standorte.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden Maßnahmen auf den städtischen Flurstücke Nr. 61/4, 61/13, 61/5 vorgeschlagen, die sich rund 60 m südlich vom Plangebiet zwischen der B 33 und der südlich angrenzenden, parallel zur Brigach verlaufenden Bahnlinie befinden.



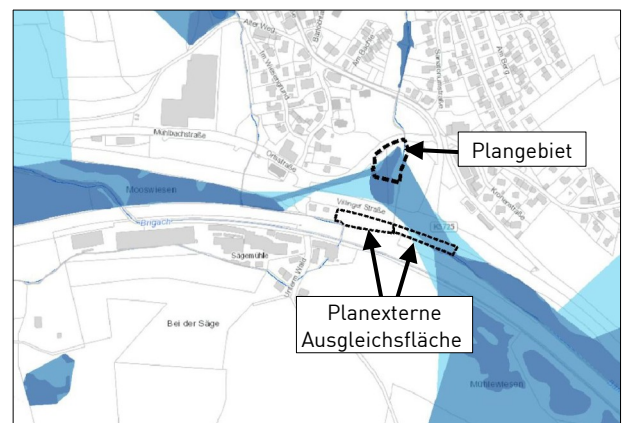
Lage der Ausgleichsflächen



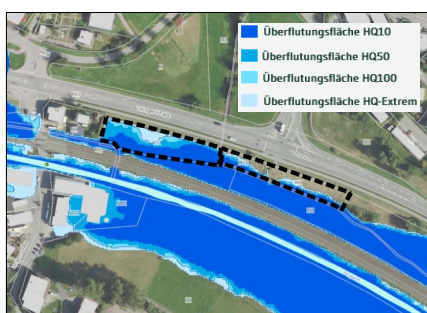
Ansicht aus Nordwesten von der B33 aus auf die Ausgleichsflächen

Eignung des Standorts (Standortbedingungen)

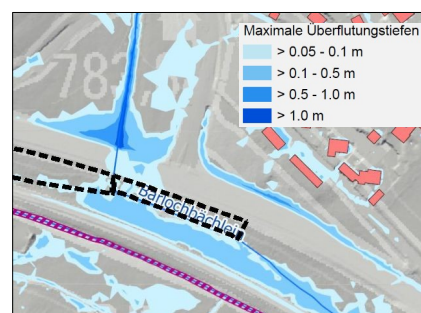
Gemäß Bodenkarte der LGRB (GeoLa BK50) treten im Bereich der Ausgleichsflächen grundwasserbeeinflusste Auengley aus Auensand und -lehm (Bodeneinheit a8) auf, mit einer hohen Leistungsfähigkeit für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation". Die beiden Grundstücke liegen zum großen Teil auch innerhalb von Hq100 bis Hqextrem Überschwemmungsflächen (Quelle LUBW), teils auch in Überflutungsflächen bei Starkregenereignissen und sind nach der Karte "Bodenkundliche Feuchtestufen" (Quelle LGRB, 2023), wie die bestehende Nasswiese im Plangebiet, standörtlich als "feucht" eingestuft.



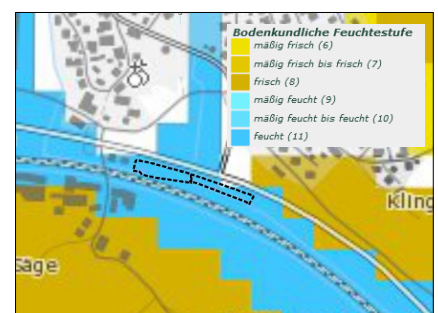
Biotopverbundflächen feuchter Standorte



Überflutungsflächen (LUBW 2023)

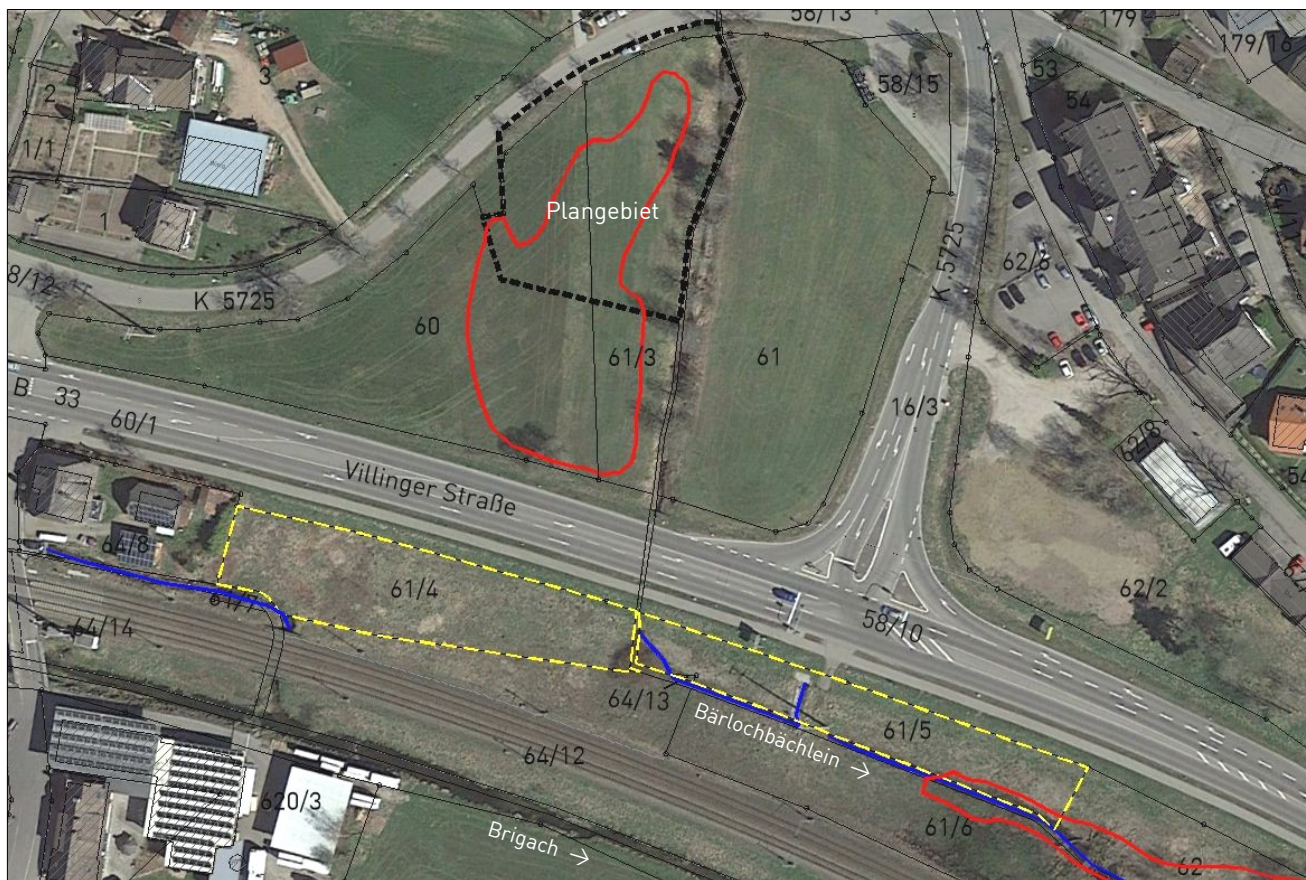


Starkregengefahrenkarte (Quelle: BIT Ingenieure)



Bodenkundliche Feuchtestufen (LGRB 2023)

Bestand



Gelb gestrichelt umrandet Ausgleichsfläche. Rot umrandet nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Die Ausgleichsflächen umfassen Brachflächen, mit teils verfilzter Grasnarbe, die dem Biotoptyp "Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte" (Biotoptyp 35.63) zugeordnet werden können. Neben Herden mit Mädesüß treten Arten wie Kohldistel, Rasen-Schmiele, Wald-Engelwurz, Binsen und Seggen vor allem in Graben- / Bachnähe auf. Die Fläche ist auch durchsetzt mit Brennnessel- und Distelherden, wobei der östliche Teil (Grundstück 61/5) grasreicher ist (v.a. Knäulgras).



Ansicht aus Westen auf das Grundstück 61/4

Die Grundstücke werden von dem aus Norden kommenden Zulauf (Straßendurchlass) des Bärlochbächleins mit einem breiten Weidengebüsch getrennt. Der Bach bildet die südliche Grenze der Grundstücke 61/5 und 64/13.

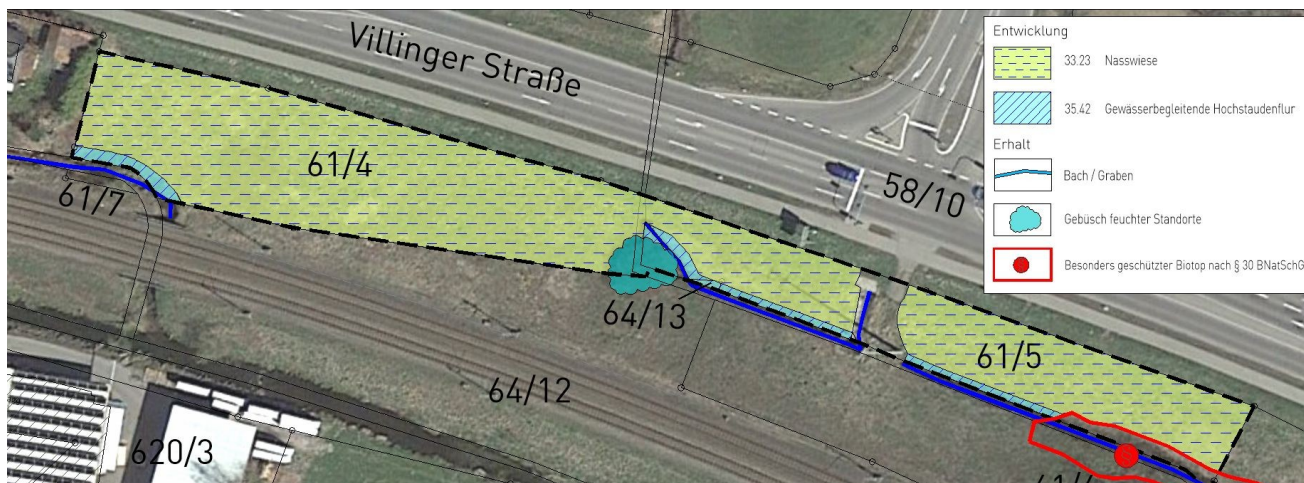
Im Osten befindet sich längs des Bachs eine als geschütztes Biotop ausgewiesene Fläche, die von der Maßnahme aus-
spart bleibt, ebenso wie ein Teil des Grundstücks 61/5 mit einem Straßeneinlauf und der Zufahrt eines Bewirtschaftungs-
wegs, sowie das zwischen den Grundstücken 61/4 und 61/5 gelegene Weidengebüsch. Von den drei Grundstücken mit einer
Gesamtfläche von 2.890 m² werden somit 2.693 m² für die nachfolgende dargestellte Maßnahme herangezogen.



Ansicht aus Westen auf das Grundstück 61/5

Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Nasswiese sowie von Graben und Bach begleitenden Hochstaudenfluren.



Nasswiese: Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und dem vorhandenen Arteninventar frischer bis feuchter Stand-
orte besitzt die verbrachte Flächen mit Verfilzungen ein gutes Potenzial zur Entwicklung einer Nasswiese die wie folgt
durchgeführt wird:

Entwicklungsphase (für ca. 3 Jahre). 2-schürige Wiesenmähd mit Abräumen des Schnittgutes. Ziel Beseitigung der Verfil-
zungen der Grasnarbe, Zurückdrängung von Brennnessel- und Distelherden. 1. Schnitt frühestens zu Beginn der Blüte der
bestandsbildenden Gräser. 2. Schnitt nach Samenreife der Blütenpflanzen des Sommeraspektes unter Einhaltung einer
Ruhepause von 6 bis 8 Wochen.

Erhaltungsphase (ab Erreichen des Zielbestandes): (1- bis) 2 mal Mähd/Jahr. Mähgut Abräumen. 1. Schnitt Mitte Juni bis
Anfang Juli. 2. Schnitt im September.

Monitoring: Die Entwicklung der Wiese ist in den ersten 3-4 Jahren zu überprüfen und ggf. der Mähdrhythmus und der
Mähzeitpunkt anzupassen.

Gewässerbegleitende Hochstaudenflur: Entwicklung eines mind 2 m breiten Hochstaudensaums entlang angrenzender Bäche /Gräben. In den ersten Jahren sind abschnittsweise vorhandene Herden mit Disteln und Brennesseln durch 2-3 malige Mahd zurückzudrängen. Bei den anderen Abschnitten ist keine regelmäßige Mahd erforderlich. Zum Erhalt kann eine abschnittsweise Mahd Ende Oktober alle 5 Jahre erfolgen.

Bilanzierung

Durch die Maßnahme kann der Eingriff (749 m²) in die geschützte Naßwiese (§30- Biotop Ausgleich) sowie die Überplanung von Biotopverbundflächen feuchter Standorte ausgeglichen werden. Zusätzlich kann durch die Maßnahme ein Ausgleich von 39.555 Ökopunkten erzielt werden, das zur vollständigen Kompensation des auf Seite 24 ermittelten vorhabensbedingten Ausgleichsbedarfs herangezogenen werden kann.

Biotoptypen / Nutzungen		Bestand			
		Bewertung	1	2	3
		Wertspanne Feinmodul Bestand	Biotoptyp- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand					
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	9 - 11 - 18	11	2.693	29.623
Planung					
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	-	-	-	-
33.20	Nasswiese	-	-	-	-
Summe:				2.693	29.623
					100%

Planung			
Bewertung	1	2	3
Wertspanne Planungs- modul	Biotoptyp- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
-	-	-	-
11 - 19 - 39	19	120	2.280
14 - 26 - 39	26	2.573	66.898
Summe:		2.693	69.178
			234%

Bilanzwert vor der Maßnahme:	29.623
Bilanzwert nach der Maßnahme	69.178
Erzielter Ausgleich:	39.555

Erstellt:

Empfingen, den 10.03.2023 mit Änderung vom 10.08.2023

Bearbeiter:

Thomas Deinhard, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- BIT Ingenieure AG (2021):** Stadt St. Georgen im Schwarzwald Starkregenrisikomanagement – Hydraulische Gefährdungsanalyse
- FaktorGrün (2020):** Stadt St. Georgen im Schwarzwald „Evangelisches Gemeindehaus“ in Peterzell. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- GeoTech Kaiser (2022):** Neubau Gemeindehaus St. Georgen-Peterzell. Baugrundgutachten
- Gfrörer Ingenieure (2023):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Gfrörer Ingenieure (2023):** Schalltechnische Untersuchung
- Gassner, E., Winkelbrandt, A. und Bernotat, D. (2010):** UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. A Auflage. Heidelberg.
- Küpfer, C. (2005):** Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU. Wolfslugen.
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021):** LGRB Kartenviewer (<https://maps.lgrb-bw.de>): Bodenkarte 1 : 50.000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa – Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (GeoLa HK50) und Geologische Karte 1 : 50.000 (GeoLa GK50).
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010):** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Heft Bodenschutz 23.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2014):** Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Heft Bodenschutz 24.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2002):** Rote Liste der Biotoptypen Baden Württemberg
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2021):** Daten- und Kartendienst (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>): Themen „Boden und Geologie“, „Geobasisdaten“, „Natur und Landschaft“ und „Wasser“.
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (1995):** Biotope in Baden-Württemberg (5): Streuwiesen und Nasswiesen.
- Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010):** Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.
- Vogel, P., Breunig, T. (2005):** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003):** Regionalplan - Raumnutzungskarte