

B-Plan Verfahren „Pfarrgarten Bad Rotenfels“ und im Parallelverfahren 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Zusammenfassende Erklärung über die Umweltbelange und Abwägungsbericht

1. Planungsanlass und Beschreibung des Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Wunsch der Pfarrgemeinde St. Laurentius ein Pfarrgemeindehaus und einige Wohngebäude zu errichten. Da diese Vorhaben auf Basis von § 34 BauGB nicht möglich waren, blieb nur das Instrumentarium des Bebauungsplanes.

Auf Grund der Tatsache, dass die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt war, wurde im Parallelverfahren entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan der Flächennutzungsplan angepasst: d.h. Wohnen und Gemeinbedarf mit kirchlicher Zweckbestimmung wurden in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Darüber hinaus wurde im angrenzenden Bereich über die Raiffeisenstraße hinweg bis zu den nun zum Wohnen genutzten Grundstücken des ehem. Gemeindehauses die Flächennutzungsplandarstellung an die vorhandenen Realitäten und realistischen Entwicklungsmöglichkeiten angepasst.

2. Planungsalternativen

Zwar bildeten die Bauanträge der Kirchgemeinde und der Pfarrpfündestiftung die Grundlage für weitere Überlegungen, aber insbesondere die Lage und Erschließung der Wohngebäude wurde im städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan vor der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung verändert.

Die Entwicklung der Wohnbebauung wurde durch die Absicht stark beeinflusst, im Erschließungsbereich im Vergleich zu den Varianten im Bauantragsverfahren Flächen zu sparen und eine möglichst großflächige grüne Quartiersmitte zu erhalten. Der Wunsch der Kirchgemeinde das Gemeindehaus an die Kirche heranzurücken und die Kirche vom großen Saal aus im Blick zu haben, war auch im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für die Lage des Hauptgebäudes bestimmend. Das sorgte dafür, dass die in verschiedenen Gesprächen zwischen Grundstückseigentümer, Kirchgemeinde und Stadtverwaltung angedachten Alternativen nicht weiter vertieft wurden.

Die Bündelung der Erschließung über die Raiffeisenstraße war ohne Alternative, da die Kirchstraße auf Grund ihrer Lage und Breite (s.a. Lärmproblematik im Abschnitt Umweltbelange dieses Abwägungsberichtes) sich nicht für die Erschließungsfunktion des Gemeindehauses eignet.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung war überlegt und auch vom Landratsamt angeregt worden, die nördlichen Teile des Quartiers bis zur Eisenbahnstraße in die Flächennutzungsplanänderung hinein zu nehmen und die Darstellung als Mischfläche zu Wohnfläche hin zu verändern. Auf Grund der Tatsache, dass derzeit kein aktueller Handlungsbedarf vorliegt, wurde hierauf zu dem Zeitpunkt der Planentwicklung verzichtet.

3. Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein Umweltbericht durch ein externes Fachbüro erstellt.

Schon vor Beginn des Aufstellungsverfahrens war die Lärmproblematik erkannt worden. Somit wurde der Bebauungsplan in enger und aufwändiger Abstimmung auf ein Lärmgutachten entwickelt. Ergebnisse dieser Abstimmung waren u.a. der Verzicht eines Zuganges über die Kirchstraße, Hinweise zur Fassadengestaltung und Festset-

zung einer Lärmschutzwand an den Sammelstellplätzen.

Bei der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch entsprechende Flächenabzüge berücksichtigt, dass Teile des Plangebietes für eine Blockrandbebauung durch Wohnhäuser auf der Basis von § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen sind.

Für den verbleibenden Eingriff wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme im Gommersbachtal gefunden.

4. Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Bürger beschäftigten sich vorwiegend mit 2 Themenkomplexen. Zum einen wurde von den Eigentümern eines Nachbargrundstückes gewünscht, dass die gewerbliche Nutzbarkeit ihres Grundstückes (für eine Spedition o.ä.) gesichert bleiben würde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde herausgearbeitet, dass schon länger diese Nutzbarkeit nicht mehr besteht und auch nicht mehr herstellbar ist.

Das andere Themenfeld war die als unangenehm bewertete Nähe des Gemeindehauses zu den an der Kirchstraße befindlichen Wohnhäusern.

Um Verlärmung zu vermeiden wurde auf ein Zugang an dieser Seite des Gemeindehauses verzichtet. Zum anderen wurden Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, die im Baugenehmigungsverfahren sicherstellen sollen, dass die entsprechenden Seiten des Gebäudes weitgehend geschlossen hergestellt werden.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden insb. die Führung der Leitungen, oben genannte Lärmfragestellungen und die Ausgleich- und Eingriffsfragestellung thematisiert.

Hinsichtlich der Art und des Umfanges der Ausgleichsmaßnahme wurde im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsmaßnahme im Gommersbachtal entwickelt.

5. Monitoring

Die Pflanzbindungen/Pflanzgebote werden unmittelbar nach Baugebietsumsetzung und im 1. und 2. Jahr nach Umsetzung hinsichtlich der Anwuchsergebnisse der Pflanzgebote überprüft. Die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung auf den Kompensationsflächen im Gommersbachtal wird im 1. und 2. Jahr nach deren Umsetzung vorgenommen. Danach sind regelmäßige Kontrollen der Kompensationsmaßnahme in 2-3 jährlichen Abständen durchzuführen.

Zur Überprüfung der Lärmsituation (bezüglich der in der schalltechnischen Untersuchung genannten Problemfelder) und der Entwicklung des ruhenden Verkehrs finden Ortsbegehungen statt. Die erste nach einem Jahr, danach im zweijährigen Rhythmus.

Für weitere im Bebauungsplanaufstellungs- und im Flächennutzungsplanänderungsverfahren behandelte Gesichtspunkte und Details zu den obengenannten Themen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes und die Abwägung der Anregungen durch den Gemeinderat (zu finden in den Verfahrensakten) verwiesen.

i.A.



Striwe
Stadtbauamt

PLANZEICHEN

1. BAUFLÄCHEN



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



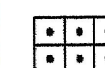
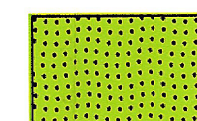
4.FERTIGUNG



Öffentliche Verwaltung

Kirchen und Kirchlichen
Zwecke dienende Gebäude

3. GRÜNFLÄCHE



Gärten, Grabeland

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BESTANDSTADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

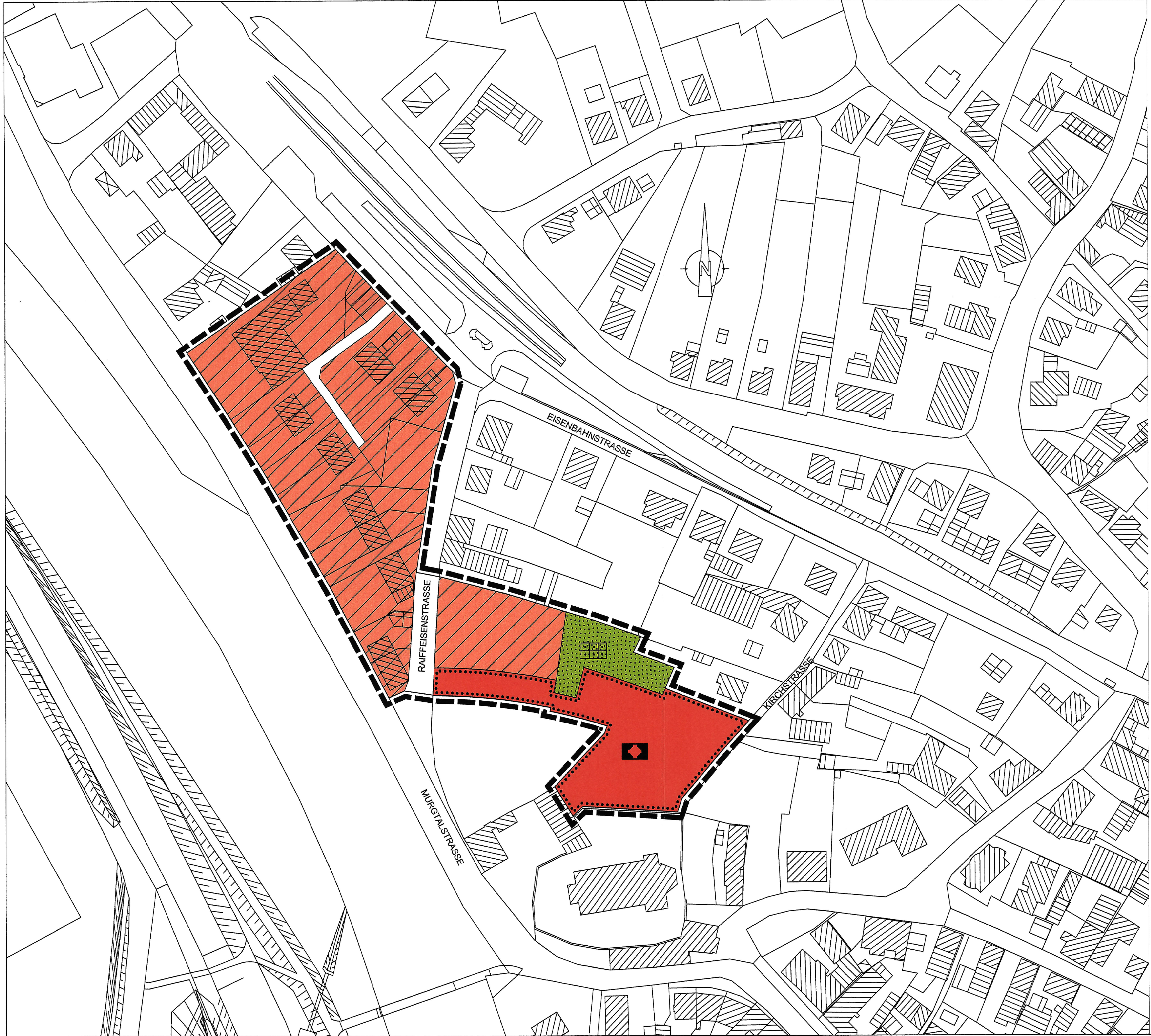
SEPT. 2005

GEZEICHNET: BORDASCH-KRAFT
GEPLANT: FREY

M. 1:1000

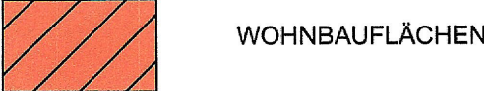
GEÄNDERT:





PLANZEICHEN

1. BAUFLÄCHEN

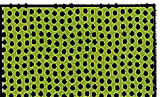


2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



KIRCHE UND KIRCHLICHEN
ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE

3. GRÜNFLÄCHE



GÄRTEN, GRABELAND



ABGRENZUNG DES
ÄNDERUNGSBEREICHES

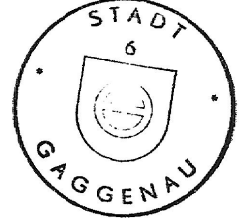
Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10.10.2005 am: 27.10.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplan "Pfargarten Bad Rotenfels" entwickelt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 03.06.2005-17.06.2005/04.07.2005 durchgeführt und kann daher gem. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB entfallen.
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10.10.2005 am: 27.10.2005
Öffentliche Auslegung	vom: 04.11.2005 bis: 05.12.2005
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 02.11.2005 vom: 04.11.2005 bis: 05.12.2005
Feststellungsbeschluss	am: 10.04.2006

Ausfertigung:

Gaggenau, 04.07.2006

M. Schulz
M. Schulz, Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Nr. 21-25/11.3-8145
genehmigt (§ 6 Abs. 1 BauGB)
Karlsruhe, den 1.9.2006
Regierungspräsidium
Karlsruhe

In Kraft treten (§ 6 Abs. 5 BauGB):

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am **23. NOV. 2006**
wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Planfertigung:

C. Frey
Stadtbauplan, Abteilung Stadtplanung
M. Striewe
M. Striewe, Stadtbauplanleiterin

Verfahrensabwicklung:

Frei
Stadtbauplan, Bauverwaltungsabteilung

4. FERTIGUNG

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005
1. ÄNDERUNG

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

31.03. 2006

GEZEICHNET: BORDASCH-KRAFT
GEPLANT: FREY

M. 1:1000

GEÄNDERT:



Bestand

- Wiese
- Rasen
- Krautgarten
- Kiesweg
- befestigte Fläche
- Gebäude
- Mauer
- Zaun
- Plankeitsgrenze

- Laubbaum
- Laubbaum entfernt
- Nadelbaum
- Nadelbaum entfernt
- Hecke
- Schnitthecke
- Hecke entfernt

Planung

- überbaubarer Bereich
- nicht überbaubarer Bereich
- teilversiegelter Bereich (Steiplätze, Anlieferung, Fußwege)
- versiegelter Bereich
- Verkehrsgrün
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzbindung Laubbaum (verschiedene Größen)
- Pflanzgebot Laubbaum (verschiedene Größen)
- Pflanzgebot Hecke

		Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung		Karleplatz 1 74899 Sinsheim Tel: 07261 / 5521 Fax: 07261 / 55400	
PROJEKT: Umweltbericht incl. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Pfarrgarten in Bad Rotenfels				AUFTRAGGEBER: Stadt Gaggenau	
Anlage 2: Grünordnungsplan - Maßnahmen					
Änderungen:		Datum:		Maßstab: 1:500	
Bearbeiter: Schösser		Gezeichnet: FrauS		Datum: 03.11.2005	
Auftraggeber:		Planungsbüro:			
Datum:		UB-EAB_Rotenfels311005.mxd			

**Begründung zur 1. Änderung der Fortschreibung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP)**

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Pfarrgarten Bad Rotenfels“
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 31.03.2006)

1. Notwendigkeit der FNP-Änderung

Auf Grund der städtebaulichen Relevanz wird die Planung eines neuen Gemeindehauses und mehrerer Wohnhäuser auf Teilen des Pfarrgartens der Kirche „St. Laurentius“ durch das schon begonnene Bebauungsplanverfahren „Pfarrgarten Bad Rotenfels“ gesteuert.

Ein Bebauungsplan ist entsprechend des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln oder der Flächennutzungsplan ist - gegebenenfalls im Parallelverfahren – den beabsichtigten Inhalten des Bebauungsplanes anzupassen.

Da der Bereich des Pfarrgartens im derzeit gültigen FNP als „Grünfläche - Garten- bzw. Grabeland“ dargestellt ist, muss der FNP in diesem Bereich entsprechend der beabsichtigten Nutzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Zusammen mit dieser Anpassung werden für die angrenzenden Flächen bis hin zum alten Standort des Gemeindehauses die Darstellung im Flächennutzungsplan aktualisiert. Auf diesen Flächen findet sich derzeit ausschließlich Wohnnutzung in klassischen Wohnbauformen. Ohne Konflikte scheint eine Mischung auch mit eingeschränkten gewerblichen Nutzungen nicht möglich. Auch ist hierfür kein Anlass absehbar. Daher wird eine Anpassung von „gemischter Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ vorgenommen.

Die Analyse der Flächen des Quartiers zwischen Murgtal-, Raiffeisen-, Eisenbahn- und Kirchstraße, welche nicht durch den Bebauungsplan „Pfarrgarten Bad Rotenfels“ überplant werden, stellte fest, dass sich auch dort klare Tendenzen Richtung „Wohnbaufläche“ abzeichnen. Die beiden einzigen sich gewerblich darstellenden Flächen werden derzeit nicht oder im geringen Umfang genutzt. Auch zeigen beide Betriebsflächen Charakteristika von Betrieben, die entsprechend der Beschreibung der Nutzungskategorien der BauNVO eher in ein Gewerbegebiet gehören. Somit ist derzeit in diesem Quartier eher eine „Gemengelage“ mit Tendenzen Richtung „Wohnen“ als ein „Mischgebiet“ zu finden.

Auf Grund der noch nicht abschließend eindeutigen Entwicklung und großer unbebauter Flächen wird derzeit für diesen Teilbereich des Quartiers noch keine Änderung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Entwicklung dieses Quartiers wird jedoch weiter beobachtet.

Die Umweltauswirkungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind örtlich begrenzt und werden innerhalb des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.

2. Umfang und Inhalt der Änderung

Der Pfarrgarten (Flst.-Nr. 299/1) wird in Zukunft wie folgt dargestellt (s. Anlagen):

- Der nordwestliche Bereich des Flurstückes entlang der Raiffeisenstraße wird von „Grünfläche - Garten- bzw. Grabeland“ in „Wohnbaufläche“ geändert.
- Die Fläche des neuen Gemeindehauses inkl. der Zufahrt von der Raiffeisenstraße wird von „Grünfläche - Garten- bzw. Grabeland“ in „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ umgewidmet.
- Für die verbleibenden Teile des Pfarrgartens wird „Grünfläche - Garten- bzw. Grabeland“ beibehalten.

Die Darstellung des Flurstücks 469/5 (ehemaliges Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Laurentius) wird von „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Der Bereich zwischen dem ehemaligen Gemeindehaus (Flurstück 469/5) und dem Pfarrgarten (Flurstück 299/1) wird im Zuge der FNP-Änderung von „Gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Von der Änderung sind folgende Flurstücke der Gemarkung Bad Rotenfels betroffen (s. auch Anlage): 469/1 bis 469/4, 469/7, 472/1, 475, 475/1 bis 475/16.

Gaggenau, 12.07.2006


Striewe
Stadtbauamt

Anlage zur Begründung
4.FERTIGUNG

Stadt Gaggenau

**Umweltbericht incl. Grünordnungsplan
mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum Bebauungsplan Pfarrgarten
in Gaggenau - Bad Rotenfels**



März 2006

BIOPLAN

Gesellschaft für Land-
schaftsökologie und
Umweltplanung

Karlsplatz 1

74889 Sinsheim

**Umweltbericht incl.
Grünordnungsplan
mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum Bebauungsplan Pfarrgarten
in Gaggenau - Bad Rotenfels**

Auftraggeber:

Stadt Gaggenau

Bearbeitung

BIOPLAN-Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung
Karlsplatz 1
74889 Sinsheim
Telefon 0 72 61 / 5621
Telefax 0 72 61 / 63400
Email: Bioplan.Schlosser@t-online.de
B. Schlosser

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
2.0	Beschreibung der Planung	1
2.1	Grundzüge des Vorhabens.....	1
2.2	Wesentliche Planungsziele	2
2.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	2
3.0	Beschreibung der Prüfmethode.....	2
4.0	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	3
4.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	3
4.2	Baubedingte Wirkfaktoren.....	3
4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	4
5.0	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
6.0	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	5
6.1	Schutzgut Boden	5
6.2	Schutzgut Wasser	5
6.3	Schutzgut Klima / Luft.....	6
6.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
6.4.1	Vegetation / Flächennutzung.....	6
6.4.2	Bestandsbewertung	7
6.5	Ortsbild.....	8
6.6	Schutzgut Mensch	8
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	8
6.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	9
6.9	Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter.....	11
7.0	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen.....	13
7.1	Schutzgut Boden	13
7.2	Schutzgut Wasser	13
7.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	14
7.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	15
7.5	Schutzgut Ortsbild	16
7.6	Schutzgut Mensch	16
7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
7.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
8.0	Festsetzungen mit grünordnerischen, ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen	18
8.1	Empfehlungen zu grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.....	18
8.1.1	Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)	18
8.1.2	Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)	18

8.1.2.1	Einzelpflanzgebote	19
8.1.3	Externe Kompensationsfläche	20
8.2	Sonstige Festsetzungen mit ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen	21
8.3	Vorgaben der Satzung über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften mit ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen.....	24
8.4	Empfehlungen und allgemeine Hinweise.....	26
9.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“)	31
9.1	Vorgehensweise	31
9.2	Gegenüberstellung Biotopbewertung.....	32
10.0	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	36
11.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	42
12.0	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	43
13.0	Zusammenfassung	44
14.0	Quellenverzeichnis	45
15.0	Schadbaubericht der Stadtgärtnerei Gaggenau zur Edelkastanie im Pfarrgarten	47

Tabellen- / Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander	10
Tabelle 2:	Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit	12
Tabelle 3:	Artenverwendungsliste	28
Tabelle 4:	Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung.....	30
Tabelle 5:	Bewertung des Bestandes (Planungsgebiet und Kompensationsflächen)	34
Tabelle 7:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung (Bewertung Planung incl. Kompensationsflächen)	35
Tabelle 7:	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs.....	37
Tabelle 9:	Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
Abbildung 1:	Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	31

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Grünordnungsplan - Bestand	M 1 : 250
Anlage 2	Grünordnungsplan Maßnahmen	M 1 : 250
Anlage 3.1	Bestandsplan externe Kompensationsflächen im Gommersbachtal	M 1 : 1.000
Anlage 3.2	Maßnahmenplan externe Kompensationsmaßnahmen im Gommersbachtal	M 1 : 1.000

1.0 Vorbemerkungen

Anlass, rechtliche Situation	Anlass für die Planung war ein Bauantrag der Kirchengemeinde St. Laurentius und des Grundstückseigentümers Pfarrpfündestiftung auf Teilen der Flurstücke 299/1 ein Gemeindehaus bzw. einige Wohnhäuser zu errichten. Ein Teilbereich der Fläche wäre nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für Wohnbauflächen bereits bebaubar gewesen.
Eingriffsregelung	Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts incl. Grünordnungsplan wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB abgehandelt. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bezieht sich dabei auf die Flächen außerhalb der „§ 34- Bereiche“ bzw. auf die Überschreitung des bisher zulässigen Überbauungsgrades.

2.0 Beschreibung der Planung

2.1 Grundzüge des Vorhabens

Es ist beabsichtigt in Gaggenau, Ortsteil Bad Rotenfels ein Gemeindehaus sowie einige Wohngebäude zu errichten. Die Planung weist folgende Grundzüge auf:

- Innerörtliche Lage
- Planungsgebietsgröße ca. 0,81 ha, davon wären ca. 0,16 ha nach § 34 BauGB bereits bebaubar gewesen
- Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen ca. 0,22 ha
- Umfang der Bebauung: 5 Wohnhäuser und ein Gemeindehaus
- max. Traufhöhe Wohngebäude 6,00 m
- max. Traufhöhe Gemeindehaus 3,00 m auf der Nordseite, 5,00 m auf der Südseite
- Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Das unverschmutzte Dachwasser wird in Zisternen aufgefangen.
- Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Raiffeisenstraße her
- Der südöstliche Teil des Pfarrgartens bleibt weitgehend unverändert

2.2 Wesentliche Planungsziele

Gemeindehaus	Das bisherige Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Laurentius wurde abgerissen. Das Planungsgebiet „Pfarrgarten“ liegt im innerörtlichen Bereich von Gaggenau-Bad Rotenfels nahe dem Ortszentrum, unmittelbar neben Kirche und Pfarrhaus. Ziel der vorliegenden Planung ist v. a. ein neues Gemeindehaus in direkter Nähe zur Kirche zu bauen. Hiermit rückt das Gemeindeleben auch näher an die Ortsmitte Gaggenaus heran.
Wohnbebauung	Mit der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche wird im Sinne des § 1a (2) BauGB die Innenentwicklung von Bauflächen vor der weiteren Außenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bevorzugt. Die geplante Wohnbebauung weist eine günstige Lage im Ortszentrum von Bad Rotenfels auf und befindet sich in Stadtbahnnähe.

2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gemeindehaus	Die Lage des zukünftigen Gemeindehauses ergibt sich aus der zwingenden Nähe zur Kirche und zum Pfarrhaus. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht geprüft.
Erschließung	Die Erschließung des Gemeindehauses von der Kirchstraße her wurde geprüft und wegen der entstehenden Belästigung der dortigen Anwohner durch An- und Abfahrtsverkehr verworfen.
Wohnbebauung	Die ursprüngliche Planungsvarianten gemäß Bauantrag des Grundstückseigentümers sah einen größeren Anteil an Wohnbebauung vor. Diese Variante wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen verworfen. Der parkartige Teil des Pfarrgartens soll soweit wie möglich erhalten bleiben.

3.0 Beschreibung der Prüfmethode

Abgrenzung	Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Untersuchung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter (z. B. Klima, Luft, Mensch) wurde der Betrachtungsraum erweitert. Dies ist in den entsprechenden Kapiteln im Erläuterungsbericht dargelegt.
Umweltbericht	Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt: ⇒ Bestandsaufnahme und -bewertung (Kap. 6.0)

- ⇒ Auswirkungen (Kap. 7.0)
- ⇒ Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation (Kap. 7.0)
- ⇒ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Kap. 11.0)

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung insbesondere für das Schutzgut Pflanzen und Tiere orientiert sich an der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsflächenbedarfs in der Eingriffsregelung“¹. Für den Eingriffs-Ausgleich bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird eine verbale Argumentation mit tabellarischer Gegenüberstellung erarbeitet. (siehe Tabelle 7)

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4.0 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen

- ⇒ Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild ungünstig aus.
- ⇒ Beseitigung von Vegetationsstrukturen wirken v. a. auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie auf das Landschafts- bzw. Ortsbild ungünstig.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung)

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmemissionen	Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern und Besuchern insbesondere bei Veranstaltungen sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind Lärmemissionen zu erwarten.
Schadstoffemissionen	Schadstoffemissionen entstehen durch den gebietsbedingten Verkehr und durch hauseigene Heizungsanlagen.
sonstige Emissionen	Geruchs- und Staubemissionen treten kaum auf.
unverschmutztes Dachwasser	Das unverschmutzte Dachwasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt abgegeben oder als Brauchwasser verwendet.
Abwasser	Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Im Gebiet entstehen keine besonders zu behandelnden Abwässer.

5.0 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Regionalplan²	Im Regionalplan ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche eingezeichnet.
Flächennutzungsplan³	Die im Gemeinderat am 13.12.2004 beschlossene und am 15.09.2005 genehmigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das Planungsgebiet als "Grünfläche" dar.
Landschaftsplan⁴	Der Landschaftsplan trifft für das Planungsgebiet folgende Aussagen: • Schutzgut Klima: klimaökologisch weniger belastetes Gebiet, Kaltlufteströmungsbereich in Siedlungsgebiete • Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen/ Grünflächen

² Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

³ Voegelé + Gerhardt, 2005: Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gaggenau. Beschlossen am 13.12.2004, Genehmigt am 15.09.2005

⁴ BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2004: Landschaftsplan Gaggenau

6.0 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

6.1 Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial Bodenart /-typ	Der Boden im Planungsgebiet hat sich aus den Ablagerungen der Murg bzw. deren Seitenbächen entwickelt. I. d. R. handelt es sich dabei um Braunen Aueboden aus anlehmigem bis lehmigem Schluff über Sand bis sandigem Kies. ⁵ Örtlich stehen vermutlich Auffüllungen an. ⁶
landwirtschaftliche Bewertung	Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. In der Bodenschätzung wird der Wert S1 3D 42/48 dargestellt. ⁷
Bewertung der Bodenfunktionen	Somit ist gemäß Heft 31 Luft – Boden – Abfall⁸ in Verbindung mit dem Wert aus der Bodenschätzung ist der Boden im Planungsgebiet bezüglich der Bodenfunktionen folgendermaßen einzustufen: • mittlere Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen • mittlere Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation • hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt • geringe bis mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Insgesamt liegt die Bedeutung der Bodenfunktionen der Böden im Planungsgebiet im mittleren Bereich.
Empfindlichkeit	Gegenüber Versiegelung und Überbauung ist der natürlich anstehende Boden hoch empfindlich. Außerdem ist der bindige Boden im Planungsgebiet empfindlich gegen Verdichtung.

6.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser Situation	Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser versickert i. d. R. im Boden.
Grundwasser	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gemäß den Ausarbeitungen in Kap. 6.1 versickert das Niederschlagswasser relativ rasch (hohe Grundwasserneubildungsrate), jedoch weist der Boden nur eine geringe bis mittlere Eignung als Filter und Puffer für

⁵ Geologisches Landesamt, 1992: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Blatt 7115 Rastatt

⁶ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2005: Stellungnahme vom 28.06.05, Az. 2511 // 05-05282

⁷ Landratsamt Rastatt, Schreiben vom 04.07.05, Az. 4.1

⁸ Umweltministerium Baden-Württemberg, Luft – Boden – Abfall, Heft 31, 1995: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

Schadstoffe auf, so dass u. U. Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.

Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering⁹.

Empfindlichkeit Insgesamt ist von einer mittleren Empfindlichkeit, bei geringeren Deckschichtenmächtigkeiten von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers v. a. während der Bauphase auszugehen.

6.3 Schutzgut Klima / Luft

Klimageschehen bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen Bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen fungiert das Planungsgebiet als Kaltluftammel- und -abflussgebiet. Die im Murgtal gesammelte Kaltluft fließt i. d. R. entsprechend dem Geländere relief dem Rheintal zu. Unbebaute Bereiche v. a. talparallel zum Murgtal ausgerichtete Schneisen dienen dabei für die bodennahen Luftmassen als Ventilationsbahnen.

Luft V. a. durch den Verkehr der B 462 auf der anderen Murgseite sind Immissionen durch Kraftzeuge als gewisse Vorbelastung vorhanden. Ansonsten befinden sich keine weiteren bedeutenden Emissionsquellen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Empfindlichkeit Die Ventilationsbahn im Murgtal weist eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Querbauwerken / baulicher Verdichtung auf.

6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.4.1 Vegetation / Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünanlage genutzt. Es handelt sich um eine private Grünfläche, die von der Kirchengemeinde halböffentlich genutzt wird.

Parkartige Grünfläche Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist parkartig angelegt mit Rasen, Einzelbäumen und einigen Gehölzgruppen. Der Baumbestand setzt sich v. a. aus jüngeren und mittelalten Laub- und Nadelbäumen zusammen wie Edelkastanie, Bergahorn, Walnuss, Kirsche, Fichte und sonstige Obsthoch- und -halbstämme. Auffallend ist v. a. die mächtige Edelkastanie im südwestlichen Planungsgebiet. Sie weist jedoch erhebliche Schäden durch Blitzschlag und Pilzbefall auf, so dass ihre Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist und deren baldige Fällung emp-

⁹ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2005: Stellungnahme vom 28.06.05, Az. 2511 // 05-052

fohlen wird. (siehe Schadbaumbericht im Anhang Kap. 16.0)

Wiesenartige Grünfläche

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes weist Wiesencharakter auf. Diese Fläche wird auch als Spiel- / Bolzplatz genutzt. Zur Zeit der Bestandserhebung war die Wiese gemäht, das Schnittgut jedoch nicht abgeräumt. Durch Trittbelastung und Schnittgutaufgabe (verdämmende Wirkung) ist das Artenspektrum gegenüber einer vergleichbaren extensiv bewirtschafteten Wirtschaftswiese eingeschränkt. Bei den auf der Fläche wachsenden Bäumen handelt es sich v. a. um ältere Streuobstbäume wie Apfel, Birne und Walnuss. Teilweise wurden auch Obstbäume neu gepflanzt. Der wiesenartige Bereich ist zur Raiffeisenstraße und teilweise zum Park hin durch eine ca. 6 – 8 m hohe Fichtenreihe abgegrenzt.

6.4.2 Bestandsbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen findet nach dem Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs“¹⁰ statt. Die LfU geht dabei von fünf Bewertungsstufen aus. Die im Planungsgebiet und daran angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind demnach folgendermaßen einzustufen:

Bewertungsstufe V und IV (sehr hoch und hoch):	Die höchsten Bewertungsstufen V und IV kommen im Planungsgebiet nicht flächig vor. Als Einzelstrukturen sind die älteren Obstbäume als hochwertig einzustufen.
Bewertungsstufe III (mittel):	• wiesenartige Fläche • Baumgruppe aus Bergahorn und Edelkastanie auf der Böschung zwischen park- und wiesenartiger Fläche
Bewertungsstufe II (gering):	• parkartige Grünfläche
Bewertungsstufe I (sehr gering):	• versiegelte und teilversiegelte Flächen (Gebäude, Wege)
Empfindlichkeit	Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I. d. R. sind jedoch hochwertige und/oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

¹⁰ ¹⁰ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

6.5 Ortsbild

Planungsgebiet und nähere Umgebung/ Schutzgebiete	Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortslage von Bad Rotenfels nahe der Kirche. Westlich grenzt direkt die Murgtalstraße an, danach folgt Murgdamm und Murg. Im Norden und Osten befinden sich - abgesehen von einer Lagerhalle - Wohngebäude in der Nachbarschaft. Kirche und Pfarrgebäude liegen südlich des Planungsgebietes. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht in der näheren Umgebung.
Bewertung	Insgesamt ist die Grünfläche „Pfarrgarten“ für das Ortsbild von Bad Rotenfels durch die eingegrenzte Lage zwischen Mauern und dichter Fichtenumgrenzung vom Murgtal her weniger von Bedeutung. Von der Kirche, vom Pfarrhaus und von der umliegenden Bebauung her betrachtet kommt der Fläche durchaus eine hohe Bedeutung zu.

6.6 Schutzgut Mensch

Freizeit-/ Erholungs- nutzung Planungsgebiet	Derzeit ist der Pfarrgarten nicht bzw. nur bedingt öffentlich zugänglich. Das Gelände ist umzäunt, der Zugang bzw. die Öffnung des Geländes wird vom Pfarramt geregelt (Nutzung durch die Kirchengemeinde).
Wohnumfeld	Für die benachbarten Anwohner hat der Pfarrgarten v. a. visuell und als ruhige Grünfläche mit nur gelegentlicher Freizeitnutzung eine Bedeutung.
Vorbelastung	Für die derzeitigen und zukünftigen Anwohner stellt der Verkehr im Murgtal, v. a. der B 462 auf der gegenüber liegenden Murgseite eine Vorbelastung dar.
Empfindlichkeit	Das Schutzgut Wohnumfeld ist empfindlich gegenüber Bebauung und zusätzlicher Nutzung als Gemeindehaus.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter	Denkmalpflegerische Belange sind u. U. im Bereich der Archäologie betroffen. Das Baugelände ist möglicher Standort der ehem. Speyerer Zehntscheuer. Außerdem werden im Bereich um die Kirche Reste weiterer mittelalterlicher Kirchenbauten, von Bestattungen und Reste eines Beinhauses vermutet. ¹¹
-------------	--

¹¹ Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe: Schreiben vom 22.11.2004, Az. R12-By

Die benachbarte Kirche sowie das Pfarrhaus sind Kulturdenkmale i. S. des § 2 DSchG, haben jedoch keinen unmittelbaren Umgebungsschutzbereich.¹²

Sachgüter

Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet v. a. die vorhandenen Grundstücke.

6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen ist das Zusammenwirken verschiedener Umweltauswirkungen auf das ökosystemare Wirkungsgefüge gemeint. Von besonderer Bedeutung ist das räumliche Zusammenwirken verschiedener Auswirkungen in Bezug auf einzelne Ökosystembestandteile und in Bezug auf einzelne Landschaftsräume /Ökosysteme. Möglich sind summarische, synergetische (förderliche) oder antagonistische (hemmende) Wechselbeziehungen. (zu den Wechselbeziehungen siehe Tabelle 1)

Die im Planungsgebiet besonders relevanten Wechselbeziehungen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 hervorgehoben.

¹² Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe: Schreiben vom 22.11.2004, Az. R12-By

Tabelle 1: Ausgewählte Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage, Schönheit des Lebensumfeldes		Trinkwassersicherung, Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Makroklima als Einflussfaktor auf den Menschen	Erholungsraum	Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere / Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum/ Austauschbeziehungen zwischen benachbarten Lebensräumen
Boden	Erholung in der Landschaft bewirkt z. B. Bodenverdichtung	Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung		Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung	Einfluss auf die Bodenentstehung und –zusammensetzung; bewirkt Erosion		Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutungen
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher und –filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung		
Klima / Luft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Klimageschehen	
Landschaft	Lärmschutzanlagen als Störfaktor	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung			Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

fett gedruckt: Im Planungsgebiet von besonderer Relevanz

6.9 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Bestandsbewertung	Aus der nachfolgenden Tabelle 2 kann die Einstufung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter ersehen werden. Daraus geht hervor, dass die betroffenen Schutzgüter überwiegend von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung sind. Lediglich die beiden Streuobstbäume im nördlichen Planungsgebiet sind von besonderer Bedeutung. Ob sich die vermuteten archäologischen Denkmale tatsächlich im Planungsgebiet befinden wird erst während der Bauarbeiten ersichtlich.
Empfindlichkeit allgemein	Gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung ist v. a. der Boden hoch empfindlich sowie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Bewertung der Empfindlichkeit			
Schutzgut	Bereiche und Elemente mit Funktionen von hoher (besonderer) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung	Bereiche und Elemente mit Funktionen von geringer Bedeutung
Boden		Böden im gesamten Planungsgebiet ●	
Wasser Grundwasser		Grundwasser im Planungsgebiet ⊙ - (●)	
Klima		Kaltluftsammel- und -abflussbereich ○ - ⊙	
Arten und Lebensgemeinschaften	• ältere Streuobstbäume ●	• wiesenartige Grünfläche ●	• Grünfläche mit Rasen ● • vorh. Wege und Gebäude ⊙
Landschaftsbild		Planungsgebiet je nach „Sichtwinkel“ geringe bis hohe Bedeutung für das Ortsbild ○ - ●	
Mensch Erholung			geringe Bedeutung für Erholungssuchende ⊙ - ○
Wohnumfeld		mittlere bis hohe Bedeutung als benachbartes Wohnumfeld ⊙ - ●	
Kultur- und Sachgüter	pot. Bedeutung als archäologisches Denkmal	Grundstücke als Sachgüter	

Zeichenerklärung zu Tab. 2:

Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, Versiegelung und Zerstörung:

● = hoch

⊙ = mittel

○ = gering

7.0 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Im Zuge der Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert und versiegelt. Mit der Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbunden. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme schichtgerecht wieder aufgeschüttet wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wieder herstellbar. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.
Verminderung	Natürlicher Boden ist ein nicht vermehrbares und nicht wieder herstellbares Gut. Daher sind Eingriffe in den Boden grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Der Anteil an überbauter Fläche soll gering gehalten werden, der Boden soll schonend behandelt werden (unnötige Umlagerungen und Verdichtungen vermeiden). Bereiche, die nicht überbaut oder umgelagert werden, sollen vor Befahren, Verdichtung usw. geschützt werden (Begrenzung des Baukorridors). Wird Boden abgetragen, so ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung usw.).

7.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen Oberflächenwasser	Kann das Regenwasser nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten, so fließt es oberflächlich ab und trägt zur Hochwasserbelastung bei entsprechenden Regenereignissen bei. Dieses Problem hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verschärft.
-----------------------------------	---

Auswirkungen Grundwasser Werden Deckschichten über dem anstehenden Grundwasser abgetragen, wird das Filter-Puffer-Vermögen des Bodens reduziert. Bei tieferen Abgrabungen kann auch das Grundwasser offen gelegt werden. Unter diesen Umständen können Schadstoffe speziell während der Bauphase direkt ins Grundwasser gelangen.

Durch die Versiegelung offener Böden wird außerdem die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Neben dem direkten Eintrag von Schadstoffen durch Unfälle oder Unachtsamkeit spielen auch die verwendeten Baumaterialien eine wesentliche Rolle bei der Wasserverschmutzung. Insbesondere schwermetallhaltige Materialien (Blei, Kupfer, Zink) wie sie bei Regenrinnen, Metaldächern, Fenstereinfassungen, Kaminverwahrungen, Ziegeln mit Blei-glasuren usw. verwendet werden, stellen eine Gefährdung für Wasser, Boden und Pflanzen dar.

Verminderung Ähnlich wie beim Boden hat auch hier der sparsame Umgang mit der Fläche Priorität. Außerdem sollte darauf hingewirkt werden, so viel Niederschlagswasser wie möglich im Gebiet zurückzuhalten, indem bei notwendigen Flächenbefestigungen auf wassergebundene Decken, Rasengittersteine bzw. -pflaster oder auf wasserdurchlässige Pflastersteine zurückgegriffen wird. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt werden. Auch die Vegetationsdecke kann wesentlich zum Rückhalt bzw. zur Verdunstung von Niederschlägen beitragen.

Auf die Verwendung von schwermetallhaltigen Baustoffen sollte verzichtet werden. (s. o.)

7.3 Schutzgut Klima/ Luft

Auswirkungen auf das Siedlungsklima Das ursprüngliche Kleinklima der derzeitigen Nutzung ändert sich durch die Bebauung. Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Entstehung von Kaltluft bei, sondern bildet ihrerseits eine Wärmeinsel. Straßen- und Gebäudeflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf als die natürliche Umgebung. Insbesondere an heißen Sommertagen und bei dichter Bebauung kann dies zu Belastungen der Bewohner führen.

Auch die Luftventilation im Kaltluftabflussbereich Murgtal kann durch die zusätzliche Bebauung beeinflusst werden.

Auswirkungen auf die Luft Eine Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr ist im Planungsgebiet in geringem Umfang zu erwarten.

Verminderung Der Erhalt von vorhandenen Gehölzen, Neuanpflanzung von Gehölzen sowie Fassaden- und Dachbegrünung bewirken eine Durchgrünung des Baugebietes. Durch deren Verdunstung wird die Luft befeuchtet und gekühlt. Der Schattenwurf der Pflanzen verringert die Aufheizung der Gebäude- und Straßenoberflächen. Auch die Verwendung von Belägen und Oberflächen, die sich weniger aufheizen trägt zu einem günstigeren Temperaturverhältnis bei.

Die geplante Kompensationsmaßnahme im Gommersbachtal zur Offenhaltung der Kalt-/ Frischluftleitbahn in Richtung Bad Rotenfels trägt zur Durchlüftung der Siedlung bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen bei.

7.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen Von dem Eingriff ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere v. a. die wiesenartige und im Südosten ein Teilbereich der parkartigen Grünfläche incl. der vorhandenen Gehölzen betroffen. Die Störungshäufigkeit im angrenzenden Bereich wird durch die geplante Bebauung erhöht.

Verminderung Die vorhanden Bäume, die nicht in den unmittelbaren Bebauungsbereich liegen, bleiben erhalten.

Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet Folgende Maßnahmen tragen zur Kompensation des Eingriffs im Planungsgebiet bei:

- Anlage von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot im Planungsgebiet
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksflächen

externe Kompensationsmaßnahmen Zur weiteren Kompensation dient die Aufwertung von Flächen im Gommersbachtal im Sinne der Mindestflur und um den Biotopwert wieder herzustellen. D. h. Wiederherstellen der bisherigen extensiven Wiesenutzung durch Zurückdrängen von Gehölzaufkommen und Neophytenbekämpfung.

7.5 Schutzgut Ortsbild

Auswirkungen	Der Charakter des Ortsbildes ändert sich durch die Bebauung von einer wiesenartigen Grünanlage im Ortskern in eine Wohnbebauung bzw. eine Veranstaltungsgebäude mit Stellplätzen und parkartigem Freiraum.
Verminderungsmaßnahmen	Insbesondere der Eingrünung des neu entstehenden Gemeindehauses, aber auch der geplanten Wohnbebauung kommt aufgrund der zentralen Lage und dem öffentlichen Charakter des Gemeindehauses eine große Bedeutung zu.
Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet	Die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beschriebenen Kompensationsmaßnahmen wirken auch auf das Landschaftsbild günstig. • Anlage von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot im Planungsgebiet • Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksflächen
externe Kompensationsmaßnahmen	Die Offenhaltung der Mindestflur im Gommersbachtal dient der Wiederherstellung des typischen Landschaftsbildes in den Seitentälern der Murg mit extensiver Grünlandnutzung in der Talau. Die in Anlage 3 dargestellten Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung des offenen Talcharakters im Gommersbachtal bei.

7.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen Erholung	Die Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf Erholungsnutzung sind von untergeordneter Bedeutung, da das Planungsgebiet für diese Funktionen bisher von untergeordneter Bedeutung war.
Wohnumfeld	Für die benachbarten Anwohner geht die Fläche als ruhige Grünfläche und „der Blick ins Grüne“ (teilweise) verloren. Für die derzeitigen Anwohner sind Mehrbelastungen durch Verkehr und Veranstaltungen sowie durch Bauarbeiten während der Bauphase zu erwarten.
Verminderungsmaßnahmen / Lärminderung	Um die derzeitigen und zukünftigen Anwohner vor Lärmimmissionen, insbesondere bei Veranstaltungen im Gemeindehaus zu schützen, wurden lärmtechnische Vorgaben entwickelt bzw. Umplanungen am Gemeindehaus vorgenommen und eine Lärmschutzwand zum Nordrand des Gemeindehausparkplatzes vorgesehen. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Wohnhäusern geplant. ¹³

¹³ Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, 2005: Schalltechnische Untersuchung zur Planung eines Gemeindehauses und Wohnbebauung in Bad Rotenfels. Auftraggeber: Stadt Gaggenau

Maßnahmen	Die Eingrünung des Gemeindhauses dient der visuellen Einbindung des Gebäudes und damit auch der Aufwertung des Wohnumfeldes. 7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturgüter	Im Rahmen der Baumaßnahmen können archäologische Denkmale entdeckt werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende fachliche und rechtliche Hinweise aufgenommen. Durch den Bau der Wohngebäude und des Gemeindehauses rückt die Siedlung näher an die beiden Denkmale Kirche und Pfarrhaus heran.
Auswirkungen Sachgüter	Durch die Umnutzung erfahren die Sachgüter im Planungsgebiet eine Wertsteigerung. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten. 7.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
Auswirkungen	Außer den unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführten Wechselwirkungen sind keine wesentlichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.0 Festsetzungen mit grünordnerischen, ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen

Aus den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs entwickelt, die in den Festsetzungen und Darstellungen von Grünordnungsplan und Bebauungsplan zu fassen sind.

8.1 Empfehlungen zu grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

8.1.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

vorhandene Gehölze

Die Gehölze, die im Grünordnungsplan (Anlage 2) als Bäume bzw. Gehölzbestand mit Pflanzbindung dargestellt sind, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Tabelle 3 zu ersetzen.

8.1.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes - Maßnahmen (Anlage 2) mit standortgerechten, heimischen Arten aus Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 3) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Tabelle 3 zu ersetzen.

Auf allen Flächen, die mit einem flächigen Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Hochstammpflanzungen ab einem Stammumfang von 14 cm sind in der Entwicklungsphase mit einem Dreibock zu sichern, für geringere Stammumfänge ist ein Baumpfahl ausreichend.

8.1.2.1 Einzelpflanzgebote

nördlich des Gemeindehauses Auf der privaten Grünfläche des Gemeindehauses mit flächigem Pflanzgebot sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzgebot 1:
Einzelbäume nördlich
Gemeindehaus (Pfg. 1)
- Anpflanzen von mindestens 10 hochstämmigen Bäumen
- 3 St. Baumarten 1. Ordnung, StU 14 – 16 cm, (Arten und Sorten gemäß Tabelle 3 Artenverwendungsliste)
 - 7 St. Baumarten 2. Ordnung (StU 12 – 14 cm) oder Streuobstbäume (StU 10-12 cm) (Arten und Sorten gemäß Tabelle 3 Artenverwendungsliste)

Die im Maßnahmenplan (Anlage 2) dargestellten Standorte sind nicht bindend und können verschoben werden.

- Pflanzgebot 2:
Heckenpflanzung
(Pfg. 2)
- Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3. Anpflanzung mindestens 2-reihig entlang der Grundstücksgrenzen im nordöstlichen Baugebiet gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2). Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0- 2,0 m

- Pflanzgebot 3
Baumreihe bei Stellplätzen (Pfg. 3)
- Entlang des südlichen Randes der Gemeindehausstellplätze ist eine Reihe Hochstämmiger Bäume gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3) anzupflanzen, StU mindestens 14 – 16 cm, Pflanzabstände zwischen den Bäumen 6 – 8 m. Die Bäume sind alle von einheitlicher Art, ggf. Sorte und Qualität zu pflanzen mit regelmäßigen Pflanzabständen. Zur Durchlüftung der Wurzeln sind die Bäume in unbefestigte Flächen zu pflanzen. Sie sind vor Überfahren/Verdichtung durch Randsteine zu den Stellplätzen hin zu schützen und als Vegetationsflächen anzulegen. U. U. ist eine Vorrichtung zur Belüftung und Bewässerung der Bäume vorzusehen.

Auf der privaten Grünfläche südlich des geplanten Gemeindehauses sind folgende Pflanzgebote umzusetzen:

- Pflanzgebot 4
Einzelbäume südlich
Gemeindehaus
(Pfg 4)
- Anpflanzen von mindestens 4 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, Arten und Sorten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 3), StU mindestens 12 – 14 cm. Die im Maßnahmenplan dargestellten Standorte sind nicht bindend und können verschoben werden.

- Pflanzgebot 5
Ersatzbaum Edelkastanie (Pfg 5)
- Pflanzgebot 5: Anpflanzen einer hochstämmigen Edelkastanie als Ersatz für die zu fällende Edelkastanie. StU mindestens 18 – 20 cm. Der im Maßnahmenplan dargestellte Standort kann geringfügig verschoben werden.

Pflanzgebot je Baugrundstück (Pfg.6)	Je angefangene 300 m ² private Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mind. 10 - 12 cm Stammumfang), je 50 m ² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 3) zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.
--------------------------------------	--

8.1.3 Externe Kompensationsfläche

Entwicklungsziel	Ein wesentliches regional- und landschaftsplanerisches Ziel in Gaggenau ist die Offenhaltung der Murgseitentäler mit dem typischen Wiesentalcharakter im Bereich der Talaue. Nachfolgende Kompensationsflächen befinden sich innerhalb der sog. Kompensationssuchräume, die der Landschaftsplan Gaggenau ¹⁴ ausweist. Desweiteren liegen sie gemäß Mindestflurkonzeption innerhalb der Mindestflur ¹⁵ .
Situation im Gommersbachtal	Die Wiesen im Gommersbachtal in Bad Rotenfels werden zunehmend von Gehölzen eingenommen. Momentan werden die noch zu bewirtschaftenden Flächen als zweischürige Heuwiesen genutzt. In nicht mehr regelmäßig gemähten Bereichen hat sich neben der Gehölzsukzession auch das unerwünschte Indische Springkraut ausgebreitet. Um hier eine Grünlandnutzung wieder zu ermöglichen, sind die vorgedrunghenen Gehölze zu beseitigen und die Neophyten zu bekämpfen.
Situation auf den geplanten Kompensationsflächen	Auf den betreffenden Grundstücken (siehe Anlage 3.1) haben sich v. a. Erlenaufwuchs, aber auch einzelne Vogelkirschen angesiedelt. Die nicht mehr gemähten Bereiche sind meist von Neophyten (Indisches Springkraut) dominiert, begleitet von Seggen, Mädesüß, Wasserdost und Brombeeren sowie einigen jungen Eschen. Der benachbarte Bach mit bachbegleitendem Auwaldstreifen ist als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Er wird durch die Maßnahme nicht tangiert.
Maßnahmen	Um auf den vorgesehenen Flächen zukünftig wieder Grünlandnutzung zu ermöglichen und zu sichern sind folgende Maßnahmen geplant (siehe auch Anlage 3.2):

¹⁴ BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2004: Landschaftsplan Gaggenau

¹⁵ BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2004: Konzept zur Sicherung der Mindestflur Gaggenau

Gehölze entfernen (M 1 und M 2)	Die in Anlage 3.2 dargestellten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu entfernen. Um einen erneuten Austrieb zu verhindern sollen die Wurzelstöcke mit einer „Stubbenfräse“ bearbeitet werden. Im Anschluss sind die Flächen einzuebnen, als Grünland mit autochthonem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 15 % anzusäen und wie M 3 zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.
Graben anlegen	Um die Standortvoraussetzungen für eine Mähwiese wieder herzustellen, muss das von der oberhalb gelegenen Brachfläche einsickernde und zu Staunässe führende Wasser in einem kleinen Graben gebündelt und dem Gommersbach zugeleitet werden.
Mahd (M 3)	Die derzeit ungenutzten Flächen mit Neophyten und sonstiger Gras-Kraut-Flur sollen in den nächsten 2 – 3 Jahren mindestens 2 mal jährlich gemäht und abgeräumt werden. Die Pflanzen, die keinen regelmäßigen Schnitt vertragen - insbesondere das Springkraut - werden dadurch zurückgedrängt und typische Grünlandarten werden sich durchsetzen. Nach dieser Entwicklungspflege kann zur vorgesehenen Wiesenutzung, ggf. auch zu einer Schafbeweidung mit pflegender Mahd übergegangen werden.
Sicherstellung der Pflege	Die Pflege wird langfristig über einen Vertrag mit dem Landnutzer gesichert.
Umsetzungszeitraum	Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn umzusetzen.

8.2 Sonstige Festsetzungen mit ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauN- VO)	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ bis zu einer Grundfläche in der Summe von 17 m ² zulässig. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Summe die Grundfläche der Zisterne. Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen hierbei eine Grundfläche von in der Summe max. 9,0 m ² und max. 20,0 m ³ und Freisitze nicht eine Fläche von 12 m ² überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist bei der Bilanzierung berücksichtigt.
Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes unterzubringen.

von Beb. freizuhalten- Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für
de Flächen/ eine zulässige Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zu-
Gartenflächen wegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10) und gärtnerisch zu nutzen.

Schallschutzwand Auf der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor Geräuschen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 mit der Bezeichnung ‚Schallschutzwand‘ ist eine durchgehende
BauGB) Wand mit einer Höhe von 2,50 m über den angrenzenden Stellplatz-
flächen zu errichten.

Zu den Stellplätzen hin ist die Wand als hochabsorbierende Schall-
schutzwand gemäß ZTV-Lsw 88 "Zusätzliche Technische Vorschrif-
ten und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an
Straßen", Verkehrsblatt-Verlag mit Ergänzungen zur ZTV-Lsw 88
von 1992) auszuführen.

Die Schallschutzwand und ggf. ihre Anschlüsse an andere Bauwerke
müssen den durch die Wand gehenden, nach der Kurve A bewerte-
ten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.

Für die Gebäude des allgemeinen Wohngebietes werden zum erfor-
derlichen passiven Schallschutz 'Lärmpegelbereiche' (LPB) diffe-
renziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden festgesetzt
(siehe B-Plan):

- für die der B 462 abgewandten, nördliche Gebäudefassade: der
Lärmpegelbereich II
- für alle anderen Gebäudefassaden: der Lärmpegelbereich III

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen die jeweiligen
Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 'Schall-
schutz im Hochbau' von November 1989 für die oben angegebenen

¹⁶ Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:

Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedenen Kategorien:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- Büroräume und ähnliches

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Außen- lärm- pegel"	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnli- ches	Büroräume ¹ und ähnliches
		dB(A)	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Lärmpegelbereiche erfüllen. ¹⁶

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Das vorgesehene Gemeindehaus wird nach durchgeführten vorlaufenden schalltechnischen Untersuchungen Beschränkungen zur Schallabstrahlung unterliegen. U.a. werden insbesondere die Nord- und Ostfassade weitgehend schallundurchlässig auszuführen sein. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. zu beauftragen sein.

Nutzung von Sonnenenergie
(§ 74 (1) 1. LBO)

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom und Warmwasser sind auf den Dachflächen dann zulässig, wenn sie in der Höhe die Dachhaut um nicht mehr als 40 cm überschreiten.

8.3 Vorgaben der Satzung über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften mit ökologischen und/oder gestalterischen Zielsetzungen

- Doppelhäuser (§ 3)** Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung, -farbe und Art und Form der Dachaufbauten sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.
Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.
- Werbeanlagen (§ 4)** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m² zulässig.
Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.
- Einfriedungen (§ 5)** Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben bis 1,30 m Höhe und/oder als geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig.
Rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,80 m zulässig.
Im übrigen, z.B. hinsichtlich Abstände von Hinterpflanzungen von Zäunen, gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 6)** Geländeaufschüttungen sind auf max. 10 m² Flächenausdehnung pro Grundstück und auf max. 40 cm begrenzt.
- Dachformen (§ 7)** Die Einzelhäuser erhalten Pultdächer mit Neigungen von 10-15°.

Dachgauben dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten und 0,70 m vom First. Im übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig.

Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze ohne Wände) können mit Pultdächern, einer Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrünten Flachdach errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten. Dabei darf der First des Pultdaches grundsätzlich nicht an der Nachbargrenze liegen, es sei denn zwei

nachbarlich direkt angrenzenden Garagen oder Carports, werden gleichzeitig mit gleicher Dachneigung beantragt. Wird das Dach nicht begrünt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude, oder - falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.

Materialien (§ 8)

1. Als Fassadenmaterial sind nur natürliche Materialien, d.h. Putzoberflächen, Holzbekleidungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton, zugelassen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.
2. Materialien für die Dacheindeckungen. Hierfür sind zugelassen:
 - Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
 - Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
 - kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten.
 - matte Blecheindeckungen (z.B. Titan-Zink-Deckung).

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Farbgebung (§ 9)

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

Befahr- und begehbare Flächen (§ 10)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7.

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser (§ 12)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q \leq 0,2$ l/s) sicherstellen.

8.4 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

Bodenschutz	In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die abzutragenden Bodenschichten sollen abgetrocknet sein. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.
Erdaushub	Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
Denkmalschutz	Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.
Beleuchtung	Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Natrium-Dampflampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).
Feuerbrandgefahr	Der Feuerbrand ist eine sehr gefährliche bakteriell verursachte Krankheit des Kernobstes und einiger verwandter Zier- und Wildgehölze. Eine Ausrottung der Krankheit ist nicht mehr möglich. Zur Erhaltung des landschaftsprägenden Streuobstanbaus erscheint es daher ratsam, bei Neuanpflanzungen Apfel- und Birnensorten zu wählen, die sich während der vergangenen Befallsjahre als weniger anfällig erwiesen haben.

In der folgenden Artenverwendungsliste (Tabelle 3) wird daher auf die vorläufige Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz einiger für den Streuobstanbau geeigneten Apfel- und Birnensorten zurückgegriffen.¹⁷

hochanfällige Arten **Verzichtet** werden sollte insbesondere auf das Anpflanzen folgender für Feuerbrand **hochanfälliger** Gehölzarten:

- *Cotoneaster bullatus*, *C. x watereri*-Hybr., *C. salicifolius* (Steinmispel)
- *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weissdorn)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Photonia davidiana* (Stranvaesie)
- *Cydonia oblonga* (Quitte)
- Zierformen von *Malus* (Apfel) und *Pyrus* (Birne)
- *Pyracanta* (Feuerdorn)

Nachbarschaftsrecht Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG“ zu beachten.

¹⁷ Landesanstalt für Pflanzenschutz: Informationen für die Beratung. Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst.

Tabelle 3: Artenverwendungsliste**Bäume 1. Ordnung :**1 a- Große Bäume (höher 20 m) mit breiter Krone (>8 m)

× Acer platanoides	Spitzahorn
× Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
× Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
× Tilia cordata	Winterlinde
× Tilia platyphyllos	Sommerlinde

1 b. Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3- 6 / 8 m)

× Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn (oval)
× Acer pseudoplatanus 'Negenia'	Bergahorn (kegelförmig)
× Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn (säulenförmig)

Bäume 2. Ordnung:2a Mittelgroße Bäume (12 – 20 m)

× Carpinus betulus	Hainbuche
× Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Malus domestica	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2b Kleine Bäume (5 – 12 m)

Acer campestre	Feldahorn
× Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn

× = als Straßenbaum geeignet

Fortsetzung Tabelle 3: Artenverwendungsliste		
Sträucher:		
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus avellana		Hasel
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Prunus spinosa		Schlehe
Rhamnus catharticus		Kreuzdorn
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa canina		Hundsrose
Rosa gallica		Essigrose
Rosa glauca		Blaue Hechtrose
Rosa pimpinellifolia		Bibernellrose
Rosa rubiginosa		Weinrose
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sorothamnus scoparius		Besenginster
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Auswahl an Obstbaumsorten:		
Apfelsorten*:		Birnensorten*: Bayerische Weinbirne
	Blauacher Wädenswil	Kirchensaller Mostbirne
	Börtlinger Weinapfel	Metzer Bratbirne
	Bittenfelder	Palmischbirne
	Gehrsers Rambour	Schweizer Wasserbirne
	Goldrenette von Blenheim	
	Öhringer Blutstreifling	Sonstige: Walnuss
	Ontario	Wildobst (Holzapfel,
	Redfree	Holzbirne, Speierling,
	Remo	Vogelkirsche)
	Rewena	Zwetschgen
	Rheinischer Bohnapfel	
	Schweizer Orangen	
	Welschisner	
Kirschensorten:		
	Büttners Rote	
	Große Schwarze Knorpel	
	Hedelfinger	
	Schneiders Späte Knorpel	

* Landesanstalt für Pflanzenschutz: Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst

Tabelle 4: Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung																																									
Fassadenbegrünung: alle Expositionen: <table> <tr> <td>Gem. Waldrebe*</td><td>Clematis vitalba *</td></tr> <tr> <td>Waldrebe*</td><td>Clem. alpina</td></tr> <tr> <td></td><td>Clem. montana *</td></tr> <tr> <td></td><td>Clem. viticella</td></tr> <tr> <td>Jelängerjeliieber*</td><td>Lonicera caprifolium</td></tr> <tr> <td>Wilder Wein</td><td>Parth. tricuspid. 'Veitchii' *</td></tr> <tr> <td></td><td>Parth. quinquefolia</td></tr> <tr> <td>Pfeifenwinde*</td><td>Aristolochia dur.</td></tr> <tr> <td>Knöterich*</td><td>Polygonum aubertii *</td></tr> </table> * Rank- oder Kletterhilfe notwendig * starkwüchsige Arten	Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba *	Waldrebe*	Clem. alpina		Clem. montana *		Clem. viticella	Jelängerjeliieber*	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' *		Parth. quinquefolia	Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.	Knöterich*	Polygonum aubertii *	nord- und ostexponierte Lage: <table> <tr> <td>Efeu</td><td>Hedera helix *</td></tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td><td>Hydrangea petiolaris</td></tr> </table>	Efeu	Hedera helix *	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																		
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba *																																								
Waldrebe*	Clem. alpina																																								
	Clem. montana *																																								
	Clem. viticella																																								
Jelängerjeliieber*	Lonicera caprifolium																																								
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' *																																								
	Parth. quinquefolia																																								
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.																																								
Knöterich*	Polygonum aubertii *																																								
Efeu	Hedera helix *																																								
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																																								
extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten: <u>Krautarten:</u> <table> <tr> <td>Weißer Mauerpfeffer</td><td>Sedum album</td></tr> <tr> <td>Fetthenne</td><td>Sedum floriferum</td></tr> <tr> <td></td><td>„Weihenstephaner Gold“</td></tr> <tr> <td>Teppichsedum</td><td>Sedum spurium</td></tr> <tr> <td>Scharfer Mauerpfeffer</td><td>Sedum acre</td></tr> <tr> <td>Dachwurz</td><td>Sempervivum spec.</td></tr> <tr> <td>Heidenelke</td><td>Dianthus deltoides</td></tr> <tr> <td>Walderdbeere</td><td>Fragaria vesca</td></tr> <tr> <td>Thymian</td><td>Thymus pulegioides</td></tr> <tr> <td>Odermennig</td><td>Agrimonia eupatoria</td></tr> <tr> <td>Scabiosen-Flockenblume</td><td>Centaurea scabiosa</td></tr> <tr> <td>Wilde Möhre</td><td>Daucus carota</td></tr> <tr> <td>Kartäusernelke</td><td>Dianthus carthusianorum</td></tr> <tr> <td>Natternkopf</td><td>Echium vulgare</td></tr> <tr> <td>Oregano</td><td>Origanum vulgare</td></tr> <tr> <td>Johanniskraut</td><td>Hypericum perforatum</td></tr> </table> <u>Grasarten:</u> <table> <tr> <td>Schafschwingel</td><td>Festuca ovina</td></tr> <tr> <td>Flaches Rispengras</td><td>Poa compressa</td></tr> <tr> <td>Knolliges Rispengras</td><td>Poa bulbosa</td></tr> <tr> <td>Dach-Trespe</td><td>Bromus tectorum</td></tr> </table>	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album	Fetthenne	Sedum floriferum		„Weihenstephaner Gold“	Teppichsedum	Sedum spurium	Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Dachwurz	Sempervivum spec.	Heidenelke	Dianthus deltoides	Walderdbeere	Fragaria vesca	Thymian	Thymus pulegioides	Odermennig	Agrimonia eupatoria	Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	Wilde Möhre	Daucus carota	Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum	Natternkopf	Echium vulgare	Oregano	Origanum vulgare	Johanniskraut	Hypericum perforatum	Schafschwingel	Festuca ovina	Flaches Rispengras	Poa compressa	Knolliges Rispengras	Poa bulbosa	Dach-Trespe	Bromus tectorum	kräuterreiche Grünlandmischungen / autochthones Saatgut: z. B. von Rieger-Hofmann, Raboldhausen: „Fettwiese“ – für normale Standorte „Feuchtwiese“ – u. a. für Gräben und feuchte Mulden „Schattsaum“ - für schattige Standorte „Pflaster- und Schotterrasen“ „Fugenmischungen“ – für Rasenfugen, Gittersteine „Blumenrasen“ für kräuterreiche Extensivrasen
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album																																								
Fetthenne	Sedum floriferum																																								
	„Weihenstephaner Gold“																																								
Teppichsedum	Sedum spurium																																								
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre																																								
Dachwurz	Sempervivum spec.																																								
Heidenelke	Dianthus deltoides																																								
Walderdbeere	Fragaria vesca																																								
Thymian	Thymus pulegioides																																								
Odermennig	Agrimonia eupatoria																																								
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa																																								
Wilde Möhre	Daucus carota																																								
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum																																								
Natternkopf	Echium vulgare																																								
Oregano	Origanum vulgare																																								
Johanniskraut	Hypericum perforatum																																								
Schafschwingel	Festuca ovina																																								
Flaches Rispengras	Poa compressa																																								
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa																																								
Dach-Trespe	Bromus tectorum																																								

9.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“)

9.1 Vorgehensweise

Anlass Im Zuge geplanten Siedlungserweiterung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Vorgehensweise Abbildung 1 zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abbildung 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), ggf. Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter)entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, ggf. Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits
Schritt 4	Falls bei Schritt 3 ein Kompensationsdefizit ermittelt wurde: Auswählen geeigneter Flächen für die Kompensation und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Vorgehen zur Ermittlung von Eingriff und Kompensation Die Ermittlung von Eingriff und Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in

der Eingriffsregelung“¹⁸ Alle anderen **naturschutzrelevanten** Schutzgüter werden in Tabelle 7 gegenübergestellt und bezüglich der Kompensation beurteilt.

Erläuterungen zum Verfahren¹⁹

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biototyps zu Bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.

Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biototypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.

9.2 Gegenüberstellung Biotopbewertung

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 6 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert. Bei den Kompensationsflächen sind die jeweiligen Zustandsbewertungen separat aufgeführt.

Ergebnis

Die Biotopbewertung des geplanten Baugebiets weist eine rechnerische Differenz von 199 Wertpunkten zugunsten der Planung auf. Der Eingriff ist damit im naturschutzrechtlichen Sinne in vollem Umfang ausgegli-

¹⁸ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

¹⁹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

chen.

**Tabelle 5: Bewertung des Bestandes
(Planungsgebiet und Kompensationsflächen)**

Biotop- typ-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertspanne, P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle) anrechenbarer Biotopwert		Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
1. Planungsgebiet ohne externe Kompensationsflächen												
37.10	Rasen, Garten	4	(4-8)	1,0		1,0		4	4	3.220	12.880	II
33.41	Wiese, ungenutzt, gemäht, Mähgut wird nicht abgeräumt.	13	(8-19)	0,8	Mähgut wird nicht entfernt --> verdämmende Auflage)	0,8	relativ isolierte Lage; Trittbelastung	7,8	8	2.780	228.240	III
59.10	Baumgruppe auf Wiese	14	(9-22)	1,0		1,0		14	14	230	3.220	III
45.40b	Streuobst/ Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (nur entfallende Bäume außerhalb § 34-Gebiet angerechnet)	5										
	3 Bäume a 30 m² Standfläche	+ 5	(3-5)	1		1		5	5	(90)	450	+ I
60.10, 60.20	Versiegelte Flächen incl. Gebäude	1	(1)	1,0		1,0		1	1	170	170	I
60.23	Teilversiegelte Flächen	2	(2-4)	1,0		1,0		2	2	100	200	I
SUMME Bilanzwert Bestand PG											39.160	
Summe Fläche										6.500		
2. Externe Kompensationsflächen												
35.30	Dominanzbestand	8	(6-8)	0,8	Neophyten	1,0		6,4	6	1100	6.600	II
58.10	Gehölzsukzession aus Laubgehölzen	19	(12-27)	0,8	Krautschicht aus Neophyten	1,0		15,2	15	680	10.200	III
Summe Bilanzwert Kompensationsfläche vor Aufwertung											16.800	
Summe Bilanzwert Bestand gesamt											55.960	

Tabelle 6: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung (Bewertung Planung incl. Kompensationsflächen)

Tabelle 6: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung (Bewertung Planung incl. Kompensationsflächen)												
Biotop- typ-Nr.	Biotoptyp-Name	Grundwert	Wertschuppe, P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle) anrechenbarer Biotop- wert	Fläche [m²]	Bilanz- wert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
1. Planungsgebiet ohne externe Kompensationsflächen												
60.10, 60.20	Versiegelte Flächen incl. Gebäude	1	(1)	1,0		1,0		1	1	1.360	1.360	I
60.23	Teilversiegelte Flä- chen	2	(2-4)	1,0		1,0		2	2	890	1.780	I
37.10	Garten, (Verkehrs- grün)	4	(4-8)	1,2	extensiv gepflegt	1,0		4,8	5	4.250	21.250	I
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Bio- typen											
	22 Bäume StU. 14 cm x 6 WP= 308 WP	6	(4-6)	1		1		6	6		1.848	I
Zwischensumme Bilanzwert Planung											26.238	
Summe Fläche										6.500		
zusätzliche Versiegelung im § 34- Gebiet gegenüber der zulässigen Ver- siegelung. Abwertung um 7 WP von Wiese 33.41 (8 WP) auf Versiegelung 66.10 (1WP)										-7	557	-3.899
Summe Bilanzwert Planungsgebiet											22.339	
2. Externe Kompensationsflächen:												
33.51	(montane) Wirt- schaftsweide middle- rer Standorte, Ent- wicklung aus Bra- chestadien	19	(15/19)	1,0		1,0		19	19	1.780	33.820	III
Summe Bilanzwert Kompensationsfläche											33.820	
Summe Bilanzwert Planung gesamt											56.159	

10.0 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 7) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen betroffener Landschaftspotentiale dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren. Die Gegenüberstellung bezieht sich auf die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG) zu kompensierenden Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen / Tiere sowie Landschaftsbild / Erholung).

**Tabelle 7: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen;
Beurteilung der Kompensation des Eingriffs**

Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Boden</u> • Verlust von im biologischen Sinne produktiver Bodenoberfläche • Veränderung des Profilaufbaus • Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (Bodensackung, -verdichtung, -vermischung) • Veränderung der biologischen Bodeneigenschaften	♦ Reduzierung des Überbauungsgrades, weitestgehender Verzicht auf Bodenversiegelung, Verwendung von zumindest teilweise offenen Belägen (Rasengittersteine, Rasenpflaster usw.) ♦ Beschränkung der baubedingten Auswirkungen (z. B. Begrenzung des Baukorridors als Schutz vor unnötigem Befahren weiterer Flächen) ♦ Getrennter Ausbau / Lagerung von Mutter- und Unterboden, Wiederverwendung des Bodens		Eingriff weitestmöglich vermindert; Weitere Kompensation für das Schutzgut Boden z. B. Entsiegelungen sind derzeit nicht möglich, daher Kompensation über Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Forts. Tabelle 7: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Wasserhaushalt</u> • Erhöhung des Oberflächenabflusses • Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung • Gefahr des Schadstoffeintrags ins Grundwasser insbesondere während der Bauphase	♦ Begrenzung der Bodenversiegelung im Baugebiet und teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen ♦ Durchgrünung des Baugebietes ♦ getrennte Abführung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser ♦ Retention von Niederschlagswasser ♦ Vermeidung von Schwermetallbelastungen (Blei, Kupfer, Zink), indem auf deren Verwendung verzichtet wird ♦ sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen		Eingriff weitestmöglich vermindert; Weitere Kompensation des Eingriffs ist nicht erforderlich

Forts. Tabelle 7: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Klima</u> • Bebauung im Kaltluftammel- und –abflussgebiet • Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zusätzliche Aufheizung / Austrocknung der Luft • Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft (bau- und betriebsbedingte Immissionen)	♦ Begrenzung der Bodenversiegelung ♦ Erhalt / Entwicklung von Grünflächen / Durchlüftungszonen ♦ Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünung ♦ günstige Belag- und Oberflächenwahl	⇒ Anlage klimagünstiger Strukturen im Baugebiet (Neuanlage von Gehölzen) ⇒ (Die geplante Kompensationsmaßnahme im Gommersbachtal zur Offenhaltung der Kalt-/ Frischluftleitbahn in Richtung Bad Rotenfels trägt zur Durchlüftung der Siedlung bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen bei.)	Eingriff vermindert durch innere Durchgrünung und Eingrünung; keine weitere Kompensation erforderlich.

Forts. Tabelle 7: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Arten- und Lebensgemeinschaften:</u> - Verlust von - wiesenartiger Grünfläche - parkartiger Grünfläche - Einzelbäumen und Gehölzbeständen durch Versiegelung / Überbauung	- Reduzierung des Überbauungsgrades - Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzbeständen - gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	⇒ Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ⇒ externe Kompensationsmaßnahme: Entwicklung von Extensivgrünland aus Brachestadien (Neophytenbestand, Gehölzsukzession) im Gommersbachtal, Offenhaltung der Mindestflur	Eingriff weitestgehend minimiert; Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne erreicht durch Bepflanzung im Baugebiet und externe Kompensationsmaßnahmen Der Eingriff ist im naturschutzrechtlichen Sinne kompensiert.

Forts. Tabelle 7: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<u>Ortsbild / Landschaftsbild</u> • + / - stark sichtbare Veränderung des Ortsbildes • zusätzliche Beunruhigung der bisherigen Grünfläche durch Bewegung, Frequentierung, Lärm und Licht	♦ Erhalt vorhandener ortsbildprägender Bäume ♦ Beschränkung der Gebäudehöhe ♦ innere Durchgrünung des Baugebietes, ggf. Dach - und Fassadenbegrünung ♦ gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	⇒ innere Durchgrünung (private Grünflächen mit Pflanzgeboten) ⇒ randliche Eingrünung (Hecke) ⇒ externe Kompensationsmaßnahme zur Offenhaltung der Mindestflur im Gommersbachtal	Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild durch die innere Durchgrünung. Weitere Kompensation durch Offenhaltung der Mindestflur im Gommersbachtal Das Ortsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinne landschaftsgerecht neu gestaltet.

11.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Tabelle 8 stellt die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung gegenüber.

Tabelle 8: Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung		
Schutzgut	bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	zusätzliche versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche	Status quo bleibt bestehen
Wasser	Zunahme des Oberflächenabflusses durch zusätzliche Versiegelung	Status quo bleibt bestehen
Klima/ Luft	Es ist keine wesentliche Verschlechterung des Siedungsklimas und der Luftqualität zu erwarten	Status quo bleibt bestehen
Pflanzen und Tiere	zusätzliche Versiegelung, +/-intensive Gartennutzung bzw. -gestaltung der Hausgärten. Neue Pflanzungen müssen sich erst entwickeln. Zusätzlicher externe Kompensation durch Entwicklung (Wiederherstellung) von Extensivgrünland im Gommersbachtal	Status quo bleibt bestehen (Fortschreiten der Gehölzsukzession auf der geplanten Kompensationsfläche im Gommersbachtal)
Landschaft / Ortsbild	bisherige innerörtliche Grünfläche wird zu Wohngebiet bzw. Gemeindehaus mit Stellplatzflächen	Status quo bleibt bestehen (Fortschreiten der Gehölzsukzession auf der geplanten Kompensationsfläche im Gommersbachtal)
Mensch	zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarn durch Lärmemissionen /Störungen insbesondere bei Veranstaltungen im Gemeindehaus sind zu erwarten.	Status quo bleibt bestehen
Kultur- und Sachgüter	Wertsteigerung (Grundstücke, Gebäude)	Status quo bleibt bestehen
Wechselwirkungen	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Status quo bleibt bestehen

12.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Pflanzbindungen/ Pflanzgebote	• unmittelbar nach Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Umsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten • im 1. und 2. Jahr nach Umsetzung der Planung: Kontrolle der Anwuchsergebnisse der Pflanzgebote
Externe Kompensationsmaßnahme	• Kontrolle der Maßnahmenumsetzung auf den Kompensationsflächen im Gommersbachtal im 1. und 2. Jahr nach deren Umsetzung • danach regelmäßige Kontrolle der Kompensationsmaßnahme in 2 – 3 jährlichen Abständen
Lärmimmissionen	• Zur Überprüfung der Lärmsituation (bezüglich der im in der schalltechnischen Untersuchung genannten Problemfelder) und der Entwicklung des ruhenden Verkehrs finden Ortsbegehungen statt. Die erste nach einem Jahr, danach im zweijährigen Rhythmus.

13.0 Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung beinhaltet die Herstellungskosten für die Kompensationsmaßnahme im Gommersbachtal incl. Pflegekosten für die ersten 5 Jahre. Kosten für den Grunderwerb sind nicht enthalten.

1. Gehölze auf den Stock setzen bzw. roden	5.100,00 €
2. Graben herstellen	250,00 €
3. Wiesenansaat mit autochthonem Saatgut	550,00 €
4. Wiesenmähd (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, 3 Jahre)	1.200,00 €
5. Unterhaltungspflege 2 Jahre	800,00 €
Nettosumme	7.900,00 €

14.0 Zusammenfassung

Bestandsbewertung	Die Schutzgüter des Planungsgebietes sind überwiegend von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung. Lediglich einzelne Bäume sind von besonderer Bedeutung.
Eingriffe	Durch das geplante Baugebiet wird in alle Landschaftspotentiale eingegriffen. Am bedeutendsten stellen sich die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie in den Boden dar.
Maßnahmen im Planungsgebiet	Im Umweltbericht incl. Grünordnungsplan werden die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs aufgezeigt. Außerdem werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Baugebiet eingearbeitet, z. B. durch Anlage von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden Maßnahmen zur Lärmminde- rung ausgearbeitet, die im Bebauungsplan Eingang finden.
Externe Kompensationsmaßnahmen	Zur Kompensation des Eingriffs wird eine mit Neophyten und Gehölzsukzession verbrachende Fläche im Gommersbachtal in Extensivgrünland umgewandelt. Die Offenhaltung der Mindestflur, insbesondere in den Seitentälern der Murg, ist gemäß Landschaftsplan ein wesentliches Entwicklungsziel der Landschaft in Gaggenau.
Beurteilung der Kompensation	Mit Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne kompensiert.

Sinsheim, den 16.03.2006

BIÖPLAN
Gesellschaft für Landschafts-
ökologie und Umweltplanung

15.0 Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen, 1999: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2004: Landschaftsplan Gaggenau (derzeit im Verfahren)

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2004: Konzept zur Sicherung der Mindestflur Gaggenau

Ellenberg, H. u. Ch. (1950-53): Wuchsklimakarte Baden-Württemberg in: Landschaftsrahmenprogramm, Hrsg. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg, Stuttgart, 1974

Geologisches Landesamt, 1992: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Blatt 7115 Rastatt

Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU), 27.07.2005: Schalltechnische Untersuchung zur Planung eines Gemeindehauses und Wohnbebauung in Bad Rotenfels, Berichts-Nr. iO5-10-6. Auftraggeber: Stadt Gaggenau

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe: Schreiben vom 22.11.2004, Az. R12-By

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2005: Stellungnahme vom 28.06.05, Az. 2511 // 05-05282

Landesanstalt für Pflanzenschutz: Informationen für die Beratung. Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 1997: Fachdienst Naturschutz – Eingriffsregelung: Leitfaden für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bei Abbauvorhaben

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe: Schreiben vom 22.11.2004, Az. R12-By

Landratsamt Rastatt, Schreiben vom 04.07.05, Az. 4.1

Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Schliepkorte, Dr. Jörg et Stemmler, Dr. Johannes, 2001: Das Baugesetzbuch und die Umweltverträglichkeitsprüfung

Schmithüsen J. (1952): Naturräumliche Gliederung Deutschlands - Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Maßstab 1:200.000. Hrsg. Amt für Landeskunde

Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995: Luft - Boden - Abfall, Heft 31. Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

Voegele + Gerhardt, 2005: Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gaggenau. Beschlossen am 13.12.2004, Genehmigt am 15.09.2005

16.0 Schadbaumbericht der Stadtgärtnerei Gaggenau zur Edelkastanie im Pfarrgarten

STADT GAGGENAU
BETRIEBSHOF
 -Stadtgärtnerei-

Nr. 10521/05

Schadbaumbericht

Kontrolle am: 23. 4. 05 Mitarbeiter: G. W. H. H. H.
 Stadtteil: Rotenfels Haus-Nr.:
 Straße: Baum-Nr.:
 Grünanlage: Pfarrgarten
 Gattung, Art, Sorte: Edelkastanie
 Stammdurchmesser: 130 cm bejährt/unbel.

Kontrollergebnis, Skizze (ggf. auf Rückseite):

- Bildung Stammwunde 2 m hoch, 80 cm Breite
- Wundung im Stamm 1,20
- Blitzeinschlag bis in Krone
- Gekerkerte Äste in Krone
- Stammrinne
- Ungleiches Belauben
- Kronenverwundung
- Risse an Astentwässerung
- Stammbruchgefahr
- Schwachwund klappen

Art der Untersuchung

☒ visuell

☒ Resistograf 9

☒ klopfen, stochern

☐ Zuwachsbohrer

☐

Vorschlag für Maßnahme:

☐ Kronenentlastung

☒ Fällung

☐ unter Beobachtung halten, nächste Kontrolle:

☐

☐ Einsatz von Baumkletterer notwendig

☐ Einsatz von Hubsteiger notwendig, Höhe: _____ m

Durchgeführte Maßnahmen am:

Art:

26.09.05

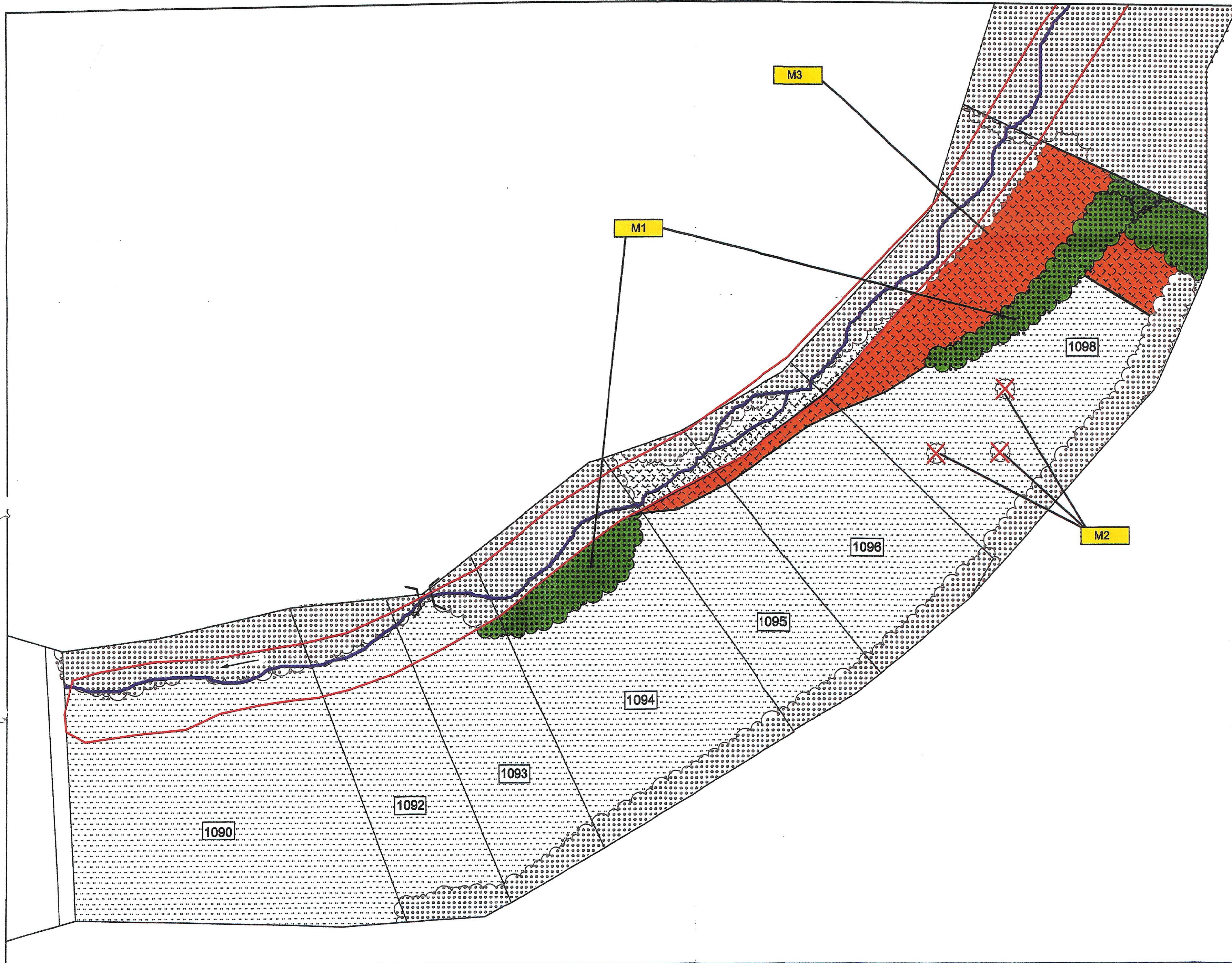
H. W. H. H.

Blatt 1. TBA



- Bestand**
-  Wald / Gehölzbestand
 -  Grünland
 -  Gras-Kraut-Flur
 -  Gewässer, Fließrichtung
 -  Rohrdurchlass
 -  Einzelbaum
 -  Umgrenzung: Biotope gem. §24a NatSchG BW
 -  Umgrenzung: Gemeindeeigene Flächen

		Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung		Karlsplatz 1 74889 Sinsheim Tel.: 07261 / 56 21 Fax: 07261 / 634 00	
PROJEKT: Umweltbericht incl. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Pfarrgarten in Bad Rotenfels				AUFTRAGGEBER: Stadt Gaggenau	
Anlage 3.1 : Bestandsplan potentielle Ausgleichsflächen im Gommersbachtal					
Änderungen:		Datum:		Maßstab: 1 : 500	
				Plangröße: 700 x 420 mm	
Bearbeitet: Schlosser		Gezeichnet: Hansen		Datum: 02.11.2005	
Auftraggeber:				Planungsbüro:	
Datum:					



- Bestand**
-  Wald / Gehölzbestand
 -  Grünland
 -  Gras-Kraut-Flur
 -  Gewässer, Fließrichtung
 -  Rohrdurchlass
 -  Einzelbaum
 -  Umgrenzung: Biotope gem. §24a NatSchG BW
 -  Umgrenzung: Gemeindeeigene Flächen
- Planung**
-  M1 Gehölzaufwuchs entfernen, Wurzelstöcke mit Stubbenfräse bearbeiten, Fläche einebnen, Grünlandaussaat, danach pflegen wie M3
 -  M2 Bäume roden
 -  M3 Mahd, mind. 2-schülig über 2-3 Jahre, danach übergehen zu extensiver Beweidung mit pflegender Mahd

BIOPLAN

Gesellschaft für Land-
schaftsökologie und
Umweltplanung

Karlsplatz 1
74889 Sinsheim
Tel.: 07281 / 56 21
Fax: 07281 / 634 00

PROJEKT:
Umweltbericht incl.
Grünordnungsplan mit
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum Bebauungsplan Pfarrgarten in
Bad Rotenfels

AUFTRAGGEBER:
Stadt Gaggenau

Anlage 3.2 :
**Maßnahmenplan externe Kompensationsmaßnahmen
im Gommersbachtal**

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 700 x 420 mm	
Bearbeitet: Schlosser	Gezeichnet: Hansen	Datum: 02.11.2005	
Auftraggeber:		Planungsbüro:	
Datum:			