

# UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GOP

## Textteil

### Begründung zum Bebauungsplan

#### Teil II

### „Gärtnerei Zeppelin“ in Sulzburg-Laufen

**Satzungsfassung: 25.11.2010**

**Auftraggeber :** STAUDENGÄRTNEREI GRÄFIN VON ZEPPELIN  
Weinstraße 2  
79295 Sulzburg-Laufen

**Verfasser:** Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
Dipl. Ing. P. Jenne  
Baslerstraße 9  
79189 Bad Krozingen

Bearbeitet:	31.03.2009	Sommerhalter/Wermuth
Geändert:	08.07.2009	Sommerhalter/Wermuth
Geändert:	10.03.2010	Sommerhalter/Wermuth
Geändert:	13.10.2010	Sommerhalter/Wermuth

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsraums .....	4
1.2	Naturraum.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4	Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung.....	10
1.5	Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltberichts .....	11
1.6	Scopingverfahren.....	12
1.7	Ziele des Umweltschutzes nach den Fachgesetzen und Fachplänen .....	12
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>
2.1	Vorbemerkung.....	15
2.2	Arten und Biotope.....	16
2.3	Geologie / Boden.....	17
2.4	Klima/Luft .....	19
2.5	Wasser .....	19
2.5.1	Grundwasser .....	19
2.5.2	Oberflächenwasser.....	20
2.6	Landschaftsbild/Erholung .....	20
2.7	Mensch.....	20
2.8	Kultur- und Sachgüter .....	21
2.9	Sparsame Energienutzung .....	21
2.10	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung .....	21
<b>3</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht - Durchführung der Planung .....</b>	<b>22</b>
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
4.1.1	Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope.....	23
4.1.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.....	24
4.1.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima .....	24
4.1.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser .....	25
4.1.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild / Erholung .....	25
4.1.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch / Wohnen .....	25
4.1.7	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kultur / Sachgüter.....	26
4.1.8	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.....	26

4.1.9	Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000).....	26
4.2	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht - Durchführung der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Umweltüberwachung (Monitoring) .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung der Alternativen .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Integrierter Grünordnungsplan.....</b>	<b>28</b>
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	28
9.2	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz .....</b>	<b>29</b>
9.2.1	Arten und Biotope .....	29
9.2.2	Boden .....	30
9.2.3	Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	32
9.3	<b>Kompensation – Grünplanerische Festsetzungen.....</b>	<b>33</b>
9.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB.....	33
9.3.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a .....	33
9.3.3	Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen) nach § 9 (1) 20 BauGB: .....	34
9.4	<b>Umweltrelevante örtliche Bauvorschriften (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....</b>	<b>34</b>
9.5	<b>Zusammenfassende „Eingriffs- Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 19 BNatSchG.....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Pflanzenliste .....</b>	<b>37</b>
10.1	<b>Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (verbindliche Festsetzung) .....</b>	<b>37</b>
10.2	<b>Pflanzenliste sonstige Grünflächen (unverbindliche Empfehlung) .....</b>	<b>37</b>

**Anlage 1: Bestands- und Bewertungsplan**

**Anlage 2: Grünordnungsplan**

**Anlage 3: Lageplan Ersatzmaßnahmen**

# UMWELTBERICHT

## 1 Einleitung

### 1.1 Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsraums

Die in Laufen schon seit Jahrzehnten ansässige Staudengärtnerei Gräfin von Zeppelin ist durch ihr einzigartiges Staudensortiment bei Kennern und Liebhabern weit über die Landesgrenzen hin bekannt.

Zur Attraktivitätssteigerung ist nun im Zusammenhang mit den bestehenden, gärtnereibezogenen Nutzungen, der Neubau eines Gebäudes geplant, in dem neben einem Buchladen mit Fachliteratur und Verkauf, auch ein Kiosk entstehen soll. Ursprünglich war ein Cafe mit 60 Sitzplätzen geplant, dass jedoch nach der aktuellen Planung vorerst nicht realisiert werden soll. Die Option hierfür soll jedoch für die Zukunft offengehalten werden.

Bereits im Jahr 2006 wurde hierzu eine Bauvoranfrage eingereicht, die sowohl im Ortschaftsrat Laufen als auch im technischen Ausschuss der Stadt Sulzburg behandelt und dort grundsätzlich Zustimmung fand.

Im Zusammenhang mit dieser Voranfrage wurden bereits die Fachbereiche FB 420 Naturschutz, FB 440 Wasser/Boden/Altlasten und der FB 660 Straßenbauverwaltung beim Landratsamt gehört. Ergebnis dieser Anhörung war, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vorgetragen wurden.

Nach abschließender Prüfung durch die Untere Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde das Vorhaben jedoch abgelehnt, da in dieser Größenordnung eine gastronomische Nutzung im sogenannten Außenbereich nicht zulässig ist.

Um nun diese Nutzung zu ermöglichen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem wichtigen Ortseingangsbereich von Laufen schaffen soll.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ferner das östlich der öffentlichen Erschließungsstraße (L 125) gelegene Teilgrundstück Flst. Nr. 2/1. Auf dieser Teilfläche sollen neben den bestehenden Parkplätzen im Bereich der Gärtnerei, zukünftig zusätzliche Besucherparkplätze entstehen.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung mit angemessener Verdichtung unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Bestimmung zulässiger Nutzungen im Zusammenhang mit der bestehenden Gärtnerei

- Einbindung insbesondere des geplanten Gebäudes, in die umgebende Landschaft und das Ortsbild
- Sicherung eines Fuß- und Radweges als Verbindung aus Richtung Sulzburg nach Laufen
- Ökonomische Erschließung über die L 125
- adäquate Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Erhalt und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen

## STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Geltungsbereich</b>	ca. 7.724 m <sup>2</sup>
<b>davon:</b>	
Sondergebiet	ca. 5.888 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.043 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 108 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 685 m <sup>2</sup>



Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

### 1.2 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Markgräfler Hügelland (201). Das Markgräfler Hügelland bildet das Südostende des Oberrheingrabens und umfasst den südlichsten Teil der rechtsrheinischen Vorbergzone. Es handelt sich um eine alte Kulturlandschaft am Westrand des südlichen Hochschwarzwaldes. Es handelt sich vorwiegend um landwirtschaftlich gut

geeignete Böden. Hier herrschen tiefgründige Böden vor, die optimalerweise ein hohes Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser mit gleichzeitig guter Durchlüftung besitzen. Charakteristisch ist in dem milden Klima der Obst- und Weinanbau, der sich großflächig über die sanften Hügel zieht.

Um Laufen sind großflächige Wein- und Obstbauflächen zu finden. Die Höhenlage der Gärtnerei liegt zwischen ca. 280 m am Ortsrand und fast 290 m ü. NN am nördlichen Ende.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### FNP/LP GVV Müllheim – Badenweiler

Im Zuge der Fortschreibung des FNP GVV Müllheim - Badenweiler wird derzeit für die geplante Sonderbaufläche „Staudengärtnerei Zeppelin“ ein Steckbrief erarbeitet (Stand: Satzungsfassung) Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist nicht vollständig identisch mit der Abgrenzung des nachfolgenden Bebauungsplangebietes. Die Bewertungen der einzelnen Umweltbelange sind jedoch trotz Plangebietsänderungen meist identisch. In der Gesamtbeurteilung ist das Gebiet SU 14 als „geeignet mit Auflage“ bewertet. Aus diesem Grund bildet dieser Steckbrief in Sinne der Abschichtung die Grundlage für das geplante VEP „Gärtnerei Zeppelin“.

Auf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene wird in Form des Steckbriefes eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Sinne der Abschichtung werden im folgenden Umweltbericht die Einflüsse auf die Umweltbelange konkretisiert.

#### Su14 „Staudengärtnerei Zeppelin“ Laufen



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: <b>0,7 ha</b></p> <p>Lage: <b>nördlicher Ortsrand</b></p> <p>Topographie: <b>Südhang</b></p> <p>Nutzung: <b>Staudengärtnerei</b></p>	<p>FNP 1996: <b>Grünfläche</b></p> <p><b>Zweckbestimmung</b></p> <p><b>Gärtnerei</b></p> <p>Vorentwurf:</p> <p style="padding-left: 40px;"><b>Sonderbaufläche</b></p> <p style="padding-left: 40px;"><b>Staudengärtnerei</b></p> <p>Entwurf: <b>Sonderbaufläche</b></p> <p style="padding-left: 40px;"><b>Staudengärtnerei</b></p>	<p><b>Planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der Staudengärtnerei mit ergänzenden Nutzungen</b></p>

### Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

keine

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung:	Eignung
<p>Da die Nutzung bereits besteht, ist die verkehrliche Anbindung bereits vorhanden. Die Haupteinschließung verläuft über die Weinstraße (L 125), eine Nebeneinschließung über die westlich verlaufende Seilergasse.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>
Nutzungskonflikte:	Eignung
<p>Die Hauptnutzung besteht bereits und soll durch ergänzende Nutzungen (z.B. Ladengeschäft, Cafe) gestützt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Kirche, der Friedhof und die Freiflächen der Gärtnerei. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>
Technische Ver- und Entsorgung:	Eignung
<p>Da die Nutzung bereits besteht, sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und können ggf. ausgebaut werden.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>
Lage / Standortgunst:	Eignung
<p>Die Hauptnutzung als Staudengärtnerei ist bereits vorhanden. An- und Abfahrt können abgewickelt werden ohne Wohngebiete zu belasten. Der Standort ist daher auch für die Weiterentwicklung und Ergänzung in Form einer Sonderbaufläche geeignet.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>
Arten- und Biotopschutz	Erheblichkeit / Konflikte

<p>Das eingezäunte Gebiet ist eine Staudenanzuchtfläche mit Betriebsgebäuden und wird derzeit als Gartenareal intensiv bewirtschaftet. Für den Arten- und Biotopschutz sind die Flächen von geringer Bedeutung.</p>	<p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b> Durch die hohe Vorbelastung sind die Konflikte als gering einzustufen.</p>
<p><b>Boden:</b></p> <p>Im Gebiet des Hügellandes und der Terrassen herrschen Parabraunerde mit Pararendzina aus Löss und Lößlehm vor. Es handelt sich um skelettfreie bis -arme, meist tiefgründige und durchlässige Böden.</p> <p><b>Bodenbewertung</b></p> <p>Standort für natürliche Vegetation ist gering Standort für Kulturpflanzen ist hoch Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf ist hoch bis sehr hoch Filter- und Pufferfunktion hoch</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b> Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter zusätzlicher Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Es besteht eine hohe Vorbelastung durch Versiegelung und intensive Bewirtschaftung der Fläche.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Der Untersuchungsraum hat ein mildes, ausgeglichenes Schwarzwaldklima der unteren Höhestufe (Schonklima), wobei, v.a. in den Sommermonaten, das wärmebetonte Belastungsklima des tiefergelegenen Oberrheinbeckens im Gebiet deutlich spürbar ist. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 950-1000 mm. Die Hauptwindströme kommen aus dem Nordwesten und Westen, und werden abends durch den lokalen Bergabwind relativ stark überlagert, sodass nachts südliche Windströmungen vorherrschen.</p> <p>Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ (REKLISO) ist die Erhaltung lufthygienischer Ausgleichswirkung von Luftströmungen im Gebiet von hoher Priorität (Zielsetzung B1).</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b> Geringer Konflikt aufgrund steigender Wärmebelastung durch kleinflächige zusätzliche Versiegelung. Aufgrund der hohen Wärmebelastung in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichend hohe Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollten die Windströmungen berücksichtigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu untersuchen und zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p>



<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aufgrund der topographischen Verhältnisse und Geologie sind große Grundwasservorkommen im Gebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Filter- und Puffereigenschaften der Bodendeckschicht gegenüber wasserlöslichen Stoffen sind die Risiken für das Grundwasser durch Schadstoffe oder direkte Eingriffe in das Grundwasser als gering einzustufen.</p>	<p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>
<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>Keine</p>	<p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Zunahme des Oberflächenabflusses. Durch eine Oberflächenwasserversickerung in Verbindung mit Flutmulden kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden.</p>
<p><b>Landschaftsbild / Erholung - Ortsbild</b></p> <p>Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Laufen und ist Teil der eingezäunten Staudengärtnerei. Durch die bestehende Nutzung ist das Gebiet für die Erholung nur von eingeschränkter Bedeutung.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Gering (geeignet mit Auflagen)</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt auf dem Verlust einer unverbauten Fläche in alter gewachsener Ortsrandlage und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Auf eine landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung des Gebietes sollte geachtet werden.</p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>keine</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Keine</b></p>

**Bewertungsergebnis** geeignet geeignet mit Auflagen bedingt geeignet ungeeignet

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet zur Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet zur Bebauung geeignet mit Auflagen

**Abwägung / Empfehlung**

- Die Fläche dient der Erweiterung und Fortentwicklung des bestehenden Betriebes.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.
- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Staudengärtnerei“ z in einer Größe von 0,7 ha

**Vorgaben für die Bebauungsplanung**

- Wege sollten soweit betriebliche Belange und solche des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig befestigt werden
- Niederschlagswasser von Dachflächen sollte zur Deckung des Wasserbedarfs für die Bewässerung verwendet und nur ein evtl. Überschuss, wenn möglich versickert werden.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG in die Abwägung sachgerecht einstellen
- Ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zur Verbesserung des Kleinklimas. . Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu untersuchen und zu berücksichtigen.
- Die Empfehlungen der REKLISO beachten (s.u.)  
Empfehlungen (REKLISO)
  - Maßnahmen zur Erhaltung der Durchlüftung durchführen (Zielsetzung A1)
- Erhaltung und Schutz der Linde im Gebiet (Erhaltungsgebot)
- Anpassung der Bebauung an das Gesamtortsbild
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen

**1.4 Stellungnahmen aus der Offenlage**

Nachfolgend sind die für den Umweltbericht relevanten Stellungnahmen mit Erwiderung zur Offenlage des Bebauungsplanes „Gärtnerei Zeppelin“ aufgeführt.

**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 Naturschutz**

(Gemeinsames Schreiben vom 09.06.20109)

<p>A 3.1 Zu diesem Bebauungsplan haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Darin hatten wir Pläne angefordert, aus denen die Größe, die Höhe und die Lage des Vorhabens in der Landschaft (zum Beispiel durch eine Fotomontage) ersichtlich sind.</p>	<p>Die Pläne wurden dem Landratsamt im Rahmen der Offenlage entsprechend zugesandt.</p>
<p>A 3.2 Gemäß dem Beschlussvorschlag des Gemeinderats vom 25. März 2010 sollte der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Offenlage die aktuelle hochbauliche Planung vorgelegt werden.</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage wurde in der Anlage ein Schemaschnitt der aktuellen Planung mit der Kirche als Fotomontage zugesandt.</p>
<p>A 3.3 Diese ist den Unterlagen nicht beigefügt. Mit Bezug auf die bisherige Stellungnahme bitten wir daher für eine abschließende Beurteilung nochmals um Vorlage von aktuellen Plänen, aus denen die Größe, die Höhe und die Lage des Vorhabens in der Landschaft ersichtlich sind.</p>	<p>Der Naturschutzbehörde wird zur abschließenden Beurteilung nochmals der Geländeschnitt, aus dem die Größe, Höhe und Lage des Vorhabens ersichtlich ist, zugesandt.</p>

### Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe von Schutzgebieten (z. B. nach Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet, nach § 32 besonders geschützte Biotop, etc.) im Sinne des BNatSchG oder NatSchG Baden-Württemberg.

### Sonstige Planungen

Für den Bereich des geplanten Gastronomiestandortes liegt ein Bodengutachten vor.

## 1.5 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltberichts

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle Bebauungsplan-Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr.2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht öffentlich auszulegen.

Gemäß § 1 (5) BauGB sind, um eine „... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, unter anderem auch die „... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a (3) BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu mindern.

## **1.6 Scopingverfahren**

Nach § 2 (4) BauGB hat im Vorfeld der Erstellung der Umweltprüfung zunächst die Aufgabe festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt wird im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB „Scoping“ genannt.

Die Gliederung des Scopingpapiers orientiert sich an der für die Umweltprüfung gemäß Anlage 2 zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegten Inhalten der Umweltprüfung.

- Darstellung des Bebauungsplanes mit Inhalt, Größe, Standort, Art- und Umfang der Planungen,
- Darstellung von Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne sowie der für das Plangebiet relevanten Umweltziele und deren Berücksichtigung,
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Berücksichtigung der Teilaspekte Bestandsaufnahmen, Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen, Planungsalternativen,
- Beschreibung der Verfahren der Umweltprüfung, Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bebauungsplans (Monitoring) sowie allgemein verständliche Zusammenfassung.

Ergänzend erfolgen Festlegungen, in welcher Form die weiteren Teilaspekte der Umweltprüfung, ob und wie z.B. die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, FFH – Vorprüfung und/oder FFH – Verträglichkeitsprüfung sowie die Erarbeitung von grünplanerischen Festsetzungen, für die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgen sollen.

## **1.7 Ziele des Umweltschutzes nach den Fachgesetzen und Fachplänen**

Bei der Untersuchung wird die Gesamtfläche betrachtet. Zu berücksichtigen sind die Ziele auf den übergeordneten Ebenen sowie der Ebene der kommunalen Gesamtplanung zu beachten. Im Rahmen der Erarbeitung des auf Grundlage der Naturschutzgesetz-Novellierung und der Pflicht zur Umweltprüfung werden diese Zielsetzungen schutzgutbezogen und auf den Raum hin herausgearbeitet und konkretisiert. Auf eine weitergehende Darstellung der Aussagen wird an dieser Stelle verzichtet.

**Übersicht zu den gesetzlichen Zielen:**

<b>Vorgaben, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien</b>	<b>Inhaltliche Aspekte</b>
<b>Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben</b>	
§ 1 und 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) 2006	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge. Diese Ziele wurden für das Gebiet räumlich konkretisiert. Diese konkretisierten Ziele und Grundsätze gelten vor dem Hintergrund der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter
§ 16 und 18 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) 2006	Landschaftsplanung zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung
§ 37 und 38 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) 2006	NATURA 2000 - Allgemeine Schutzvorschriften, Verschlechterungsverbot  Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Plänen und Projekten
§ 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) § 2 (4) BauGB	Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltrisiken  Einheitliche Umweltprüfung zum Bauleitplanverfahren
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 2004	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen des Schutzgutes Boden
Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) 2005	Die allgemeinen Zielaussagen wurden im Rahmen der Landschaftsplanung konkretisiert. Sie gelten auf Grundlage der ermittelten Bewertungen der Schutzgüter Boden und Wasser
<b>Landesplanung</b>	
Landesentwicklungsplan BW 2002	Landesentwicklungsachse, Oberzentrum
<b>Regionalplanung</b>	

Regionalplan -Südlicher Oberrhein 1995	u.a. Vorgaben zu Grünzäsuren, Regionalen Grünzügen und Vorrangbereichen
Landschaftsrahmenplan - Südlicher Oberrhein 1989	u.a. Angaben zum Regionalen Biotopverbund

## 2 Bestandsaufnahme Umweltbelange

### 2.1 Vorbemerkung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Als Grundlage dient die derzeitige in der Offenlage befindliche Landschaftsplan des GVV Müllheim-Badenweiler; Büro Peter Jenne von 2009. Zur Bewertung der Biotoptypen (Umweltbelang „Arten und Biotope“) im Gebiet wird der von der LFU Baden-Württemberg herausgegebene Schlüssel zur „Bewertung der Biotoptypen Baden - Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ verwendet. Faunistische Sonderuntersuchungen besonderer und geschützter Arten scheiden wegen der vorhandenen Nutzung und der Nutzungsintensität der bestehenden gärtnerischen Flächen aus (vgl. Kap. 2.2). Die Bewertung der sonstigen Umweltbelange Wasser, Klima, Stadt- und Landschaftsbild/Erholung, Mensch/Wohnen und Kultur/Sachgüter lassen sich nicht eindeutig quantifizieren und werden verbal argumentativ erläutert. Bei der Bewertung der Bedeutung des Umweltbelanges Boden sind darüber hinaus die unterschiedlichen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt zu untersuchen. Zur Bewertung wird dabei die vom Umweltministerium herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ verwendet. Die Eingriffsbewertung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung des Umweltministeriums.

Bewertungsschlüssel für Biotoptypen nach Breunig:

<u>Bewertung</u>	<u>Punktzahl</u>
(A) Sehr hoch	33 - 64
(B) Hoch	17 - 32
(C) Mittel	9 - 16
(D) Gering	5 - 8
(E) Sehr gering	1 - 4

## 2.2 Arten und Biotope

### Vorbemerkung:

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für die einzelnen Teilflächen, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 32a NatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Naturschutzgebieten und Ähnlichen.

Bei Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Die intensiv gärtnerisch genutzten Flächen des Gebietes sind stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume. Durch die regelmäßige Bodenbearbeitung, Düngemiteleinsetz und den intensiven Anbau herrschen extreme Bedingungen, die eine starke Selektion bzw. Einschränkung der Lebensräume von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten bewirken. Es sind daher keine faunistische Sonderuntersuchungen notwendig, da aus diesen Gründen nicht mit schutzwürdigen Arten zu rechnen ist.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.

Im Gelände erfolgt die Aufnahme sowie Bewertung der Realnutzung nach einzelnen Biotoptypen.

### Plangrundlagen:

- LUBW (2007); Umwelt - Datenbank online
- REGIONALPLAN Südlicher Oberrhein (1995); Regionalverband Südlicher Oberrhein

### Biotoptypen:

#### **Mehrfährige Sonderkultur - Gärtnerei (37.20)**

Hierbei handelt es sich um intensiv gärtnerisch genutzte Flächen (Stauden). Die natürlichen Standortverhältnisse sind nicht mehr zu erkennen.

*Bewertung:* (E) sehr gering (4 Pkt.)

#### **Naturraum- und standortfremde Gebüsche (44.10)**

Im südöstlichen Bereich des Gebietes befindet sich ein Gebüsch aus standortfremden Gehölzen wie z. B. Bambus, Buchs, Eibe, etc. Die ökologische Wertigkeit dieses Biotops ist als gering einzustufen.

*Bewertung:* (D) gering (6 Pkt.)

#### **Intensivgrünland - Straßenböschung (33.60)**

Entlang der L 125 befindet sich ein regelmäßig gemähter Grünstreifen aus artenarmen Wirtschaftsgrünland.



*Bewertung:* (D) sehr gering (6 Pkt.)

#### **Unbefestigter Weg und Platz (60.24)**

Schotterrasenfläche im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Fläche wird als Parkplatz genutzt. Die Rasenfläche wird durch die Stellplätze sehr intensiv genutzt und besitzt daher nur eine sehr geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

*Bewertung:* (E) sehr gering (3 Pkt.)

#### **Versiegelte Straßen und Hofflächen (60.21)**

Asphaltierte Zufahrtsstraße Gärtnerei und Schotterrasenfläche im östliche Bereich des Plangebietes. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer starken Nutzung und völligen Versiegelung keinen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

*Bewertung:* (E) sehr gering (1 Pkt.)

#### **Versiegelte Stellplätze (60.20)**

Gepflasterte Stellplätze auf dem Gärtnergelände. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer starken Nutzung und fast völligen Versiegelung keinen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

*Bewertung:* (E) sehr gering (1 Pkt.)

#### **Bauwerke (60.10)**

Von Bauwerken bestandene Flächen.

Diese Flächen weisen aufgrund ihrer starken Nutzung und völligen Versiegelung keinen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

*Bewertung:* (E) sehr gering (1 Pkt.)

#### Tierwelt

Bei Tieren stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Nennenswerte Habitatstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Die intensiv genutzten Gartenflächen bieten keine Lebensräume wild lebender Tier- und Pflanzen. Streng geschützte oder gefährdete Arten konnten daher nicht vorgefunden werden.

### **2.3 Geologie / Boden**

#### Vorbemerkung:

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 31 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Umweltbelang Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Grundlage für die Bewertung stellt der Landschaftsplan der Gemeinde sowie die Bodenübersichtskarte von BW 1:200.000 Freiburg Süd dar.

#### Plangrundlagen:

- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE... BADEN - WÜRTTEMBERG FREIBURG i. Br. Bodenkarte von Baden - Württemberg; M 1 : 200 000, CC 8710 Freiburg – Süd
- Bodengutachten – Ingenieurbüro Neumann-Lebede-Schweizer, Juli 2007

#### Bestand:

Geologie: Dem tertiären Festgestein des Markgräfler Hügellandes liegen mächtige Löß- und Lößlehmschichten auf.

Boden: Im Gebiet des Hügellandes und der Terrassen herrschen Parabraunerde mit Pararendzina aus Löss und Lösslehm vor. Es handelt sich um skelettfreie bis -arme, meist tiefgründige und durchlässige Böden.

Lösslehm setzt sich aus Sand, Lehm und Ton zusammen. Bei den Sondierungen (Ingenieurbüro Neumann– Lebede- Schweizer, Juli 2007) wurde bis ca. 2,5 m unter GOK schluffiger Ton mit weicher bis steifer Konsistenz vorgefunden. Darunter befindet sich ein schwach toniger, schwach feinsandiger Schluff, der bei ca. 4 m Tiefe in einen schwach feinsandigen Schluff übergeht. Zutritt von Schichtwasser war bei einer Tiefe von ca. 2,5 m erkennbar. Der Ton weist eine breiige bis weiche Konsistenz auf.

#### Vorbelastung

Im Gebiet besteht eine hohe Vorbelastung durch Flächenversiegelung und -inanspruchnahme sowie einer intensive Bewirtschaftung der gärtnerisch genutzten Flächen.

#### Bewertung:

##### **Bodenbewertung**

Standort für natürliche Vegetation ist gering

Standort für Kulturpflanzen ist hoch

Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf ist hoch bis sehr hoch

Filter- und Pufferfunktion hoch

In Bezug auf die **Funktion im Wasserkreislauf** werden die Böden im Gebiet der Bewertungsstufe 4-5 (hoch – sehr hoch). Hinsichtlich der Funktionserfüllung als **Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen** und auch als **Standort für Kulturpflanzen** werden die Böden im Gebiet der Bewertungsstufe 4 (hoch) zugeordnet.

Die Eignung als **Standort für die natürliche Vegetation** ist vorherrschend gering (Bewertungsstufe 2).

## 2.4 Klima/Luft

### Plangrundlagen:

- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP, 1995; Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO)

### Bestand:

Der Untersuchungsraum hat ein mildes, ausgeglichenes Schwarzwaldklima der unteren Höhestufe (Schonklima), wobei, v.a. in den Sommermonaten, das wärmebetonte Belastungsklima des tiefer gelegenen Oberrheinbeckens im Gebiet deutlich spürbar ist. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 950-1000 mm. Die Hauptwindströme kommen aus dem Nordwesten und Westen, und werden abends durch den lokalen Bergabwind relativ stark überlagert, sodass nachts südliche Windströmungen vorherrschen.

Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ (REKLISO) ist die Erhaltung lufthygienischer Ausgleichswirkung von Luftströmungen im Gebiet von hoher Priorität (Zielsetzung B1).

## 2.5 Wasser

### 2.5.1 Grundwasser

#### Vorbemerkung:

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich ist somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

#### Plangrundlagen:

- LUBW (2007); Umwelt - Datenbank online

Bestand:

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und Geologie sind große Grundwasservorkommen im Gebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der gegebenen Filter- und Puffereigenschaften der Bodendeckschicht gegenüber wasserlöslichen Stoffen sind die Risiken für das Grundwasser durch Schadstoffe oder direkte Eingriffe in das Grundwasser als gering einzustufen.

## 2.5.2 Oberflächenwasser

Plangrundlagen:

- LUBW (2007); Umwelt-Datenbank online

Bestand:

Grundsätzlich neigt Lössboden ohne Dauerbegrünung bei Starkregen zu verstärktem Oberflächenabfluss, was jedoch im Gebiet auf Grund der Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist.

## 2.6 Landschaftsbild/Erholung

Plangrundlagen:

- Landschaftsplan GVV Müllheim – Badenweiler (Büro Jenne, Bad Krozingen)

Bestand:

Das Gebiet liegt in exponierter Hanglage am nördlichen Ortsrand von Laufen an der L125. Aufgrund der privaten gärtnerischen Nutzung und der Einzäunung ist das Gebiet zum größten Teil nicht für die freie Erholung nutzbar.

Die Staudengärtnerei selbst bietet mit ihrem saisonalen, vielfältigen Sortiment und der Eingrünung mit markanten Bäumen durchaus ortsbildprägende Qualitäten und wird daher von vielen Besuchern und Touristen aufgesucht

Die Gärtnerei ist im Norden, Westen und Osten v.a. von Reben und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden liegt der bestehende alte Ortsrand von Laufen.

## 2.7 Mensch

Plangrundlagen:

- Landschaftsplan GVV Müllheim – Badenweiler (Büro Jenne, Bad Krozingen)

Bestand:

Mit seinem überwiegend aus Hofgütern aufgebauten alten Ortskern stellt Laufen ein typisches alemannisches Dorf dar. Eine starke Siedlungsentwicklung erfolgte in den letzten Jahrzehnten vor allem Richtung Westen im Bereich des Hohlenbachtals.

Durch die Nähe zur L 125 und dessen Durchgangsverkehr sowie durch den Kundenverkehr bestehen Lärm- und Schadstoffbelastungen.

## 2.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

## 2.9 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet ist frei wählbar. Grundsätzlich eignen sich Gebäude und Anlagen in Sonder- o Gewerbegebiete durch ihre bauliche Beschaffenheit (große Dachflächen) gut zur Nutzung von regenerativen Energiegewinnungsanlagen.

## 2.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Anschluss an das bestehende Leitungssystem der Staudengärtnerei möglich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch ein Trennsystem.

## 3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und es Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefinden	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope

Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklima z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

## 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht - Durchführung der Planung

### 4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Umweltbelange erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB neben den Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstige Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauBG und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen planerischen Elemente (vgl. Kap.3) erzeugen unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Umweltbelange. Für die Ermittlung der zu erwartenden Wirkungen wird die nachfolgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Beziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen aufzeigt.

Verflechtungsmatrix		Konfliktverursachende Wirkung						
		Baubetrieb/Temporär				Anlage		
Umweltbelange	Betroffene Funktionen	Baulärm	Flächenbeanspruchung	Bauverkehr	Unfälle	Baukörper	Erschließung	Nutzung
Boden	Bodenfunktionen		<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XXX</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>
Wasser	Grundwasserbeschaffenheit				<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>
	Grundwasserstand					<b>XX</b>		

	Oberflächenwasser							
Flora/ Fauna	Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensgemeinschaften		<b>xx</b>					<b>xx</b>
	Sonst. Biotoptypen u. Arten	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>x</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>x</b>
Klima / Luft	Kaltlufttransport					<b>xx</b>		
Landschaftsbild/ Erholung	Landschaftsbild		<b>xx</b>			<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>
	Erholungsnutzung							
Mensch/ Wohnen	Lärm- und Schadstoffbelastung	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>	<b>xx</b>
Kultur/ Sachgüter	Archäol. Funde							

**xxxx** Beeinträchtigung hoch; **xxx** Beeinträchtigung mittel; **xx** Beeinträchtigung gering;

**x** Im weiteren Umfeld geringe Beeinträchtigung

### **Auswirkungen auf die Umweltbelange (Konfliktanalyse)**

Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen sind die in den Teilbereichen bestehenden Vorbelastungen (z.B. vorhandene Straßen, Gebäude, Betriebsgelände) zu nennen.

Zunächst werden die für die jeweiligen Umweltbelange relevanten Auswirkungen, die z. B. durch Versiegelung, Überbauung, Flächeninanspruchnahme oder durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt werden dargestellt. Dies sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

#### **4.1.1 Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope**

Im geringen Umfang wird Vegetationsbestand durch die geplante Bebauung entfernt und bei der Zwischenlagerung von Oberboden vorübergehend beansprucht. Es sind dabei fast ausschließlich Bereiche mit einem nur eingeschränkten ökologischen Wert (Gärtnerei) betroffen.

Nach Beendigung der Errichtung des Gebäudes werden im Bereich der versiegelten Flächen künftig die Biotopfunktionen ganz entfallen. Zur Eingrünung und Durchgrünung des geplanten Parkplatzes werden Pflanzgebote festgesetzt.

Beeinträchtigung: *gering*

#### 4.1.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden

Verlust von guten Ackerböden in den bisher unbebauten Bereichen mit hoher Bedeutung für die landbauliche Nutzung und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Boden besitzt eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

In der Bauphase könnten sich bei unsachgemäßem Umgang mit Oberboden und auf den angrenzenden Flächen von Gebäuden und Straßen, Gefährdungen durch Verdichtungen und Veränderungen des Bodengefüge ergeben, welche jedoch durch fachgerechten Umgang minimiert werden können. Durch den sachgerechten Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechte Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten.

Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch anlagebedingte, zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung (Baufenster „Cafe“ ca. 600 m<sup>2</sup>) offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 1.

Durch Baumaßnahmen (Auffüllungen, Abgrabungen, Baugruben, etc.) werden die „natürlichen“ Bodenschichten gestört und Boden verdichtet. Die Eingriffe in natürliche Bodenschichten sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Im Bereich der Grünflächen bleiben die Funktionen des Bodens im Wesentlichen erhalten und werden durch Begrünung teilweise sogar aufgewertet.

Insgesamt ist der Eingriff in das Umweltbelang Boden als gering einzustufen, da eine hohe Vorbelastung durch die bestehende Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme im Gebiet vorliegt. Lediglich im Bereich des geplanten „Baufenster Cafe“ ist ein hoher Eingriff durch Flächenversiegelung gegeben.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für den Umweltbelang Boden wird im GOP durchgeführt.

Beeinträchtigung: hoch (im Bereich des Baufenster „Cafe“) sonst gering

#### 4.1.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima

Als geringer Konflikt ist die steigende Wärmebelastung durch zusätzliche Versiegelung zu sehen.

Nach den Empfehlungen der REKLISO sind für Gebiete in denen die Erhaltung lufthygienischer Ausgleichswirkung von Luftströmungen von hoher Priorität sind, Maßnahmen zur Erhaltung der Durchlüftung durchzuführen. Aufgrund der Vorbelastung sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigung: gering



#### **4.1.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser**

##### **Grundwasser**

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Da es sich nur um ein einzelnes Bauwerk handelt sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Bei Unfällen während der Baumaßnahme mit wassergefährdeten Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal in einem nur geringen Ausmaß unterbunden.

*Beeinträchtigung: gering*

##### **Oberflächenwasser**

Keine zu erwarten.

*Beeinträchtigung: keine*

#### **4.1.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild / Erholung**

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen für die landschaftsgebundene Erholung in den angrenzenden Gebieten zu rechnen.

Ein geringer Konflikt liegt im Bau des Gebäudes in exponierter Ortsrandlage und der Beeinträchtigung in das Ortsbild.

Durch den Erhalt durch die ortsbildgerechten Eingrünung im südlichen Teil des Planungsgebietes wird der Konflikt gemindert.

*Beeinträchtigung: gering*

#### **4.1.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch / Wohnen**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen, welche durch die Distanz zu Wohngebieten jedoch zu relativieren sind. Dies ist in erster Linie Lärm der von Baumaschinen und den Schwerlastverkehr, eventuell durch den temporär erhöhten Durchgangsverkehr verursacht wird, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen. Betriebsbedingte Auswirkungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen sind aufgrund der Größe des Bauvorhabens nur in geringem Umfang zu erwarten. Zusätzliche gas- und staubförmigen Immissionen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Insgesamt ist bei der Gesamtbetrachtung aller durch betrieb-, anlage- und baubedingte Prozesse entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch / Wohnen so gering, dass für die Bevölkerung und deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

### Lärmemissionen

Durch die geplante gastronomische Nutzung ist grundsätzlich mit Lärmemissionen vor allem durch mögliche Außenbewirtung und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Da der geplante Gastronomiebetrieb (Cafe) nur zu den Öffnungszeiten der Gärtnerei geöffnet hat, d.h. in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen ist, sind keine Überschreitungen der Lärmemissionsrichtwerte zu erwarten. Zudem ist das nächstgelegene Wohnhaus in einer Entfernung von mindestens 50 m zum geplanten Gastronomiegebäude entfernt.

Beeinträchtigung: gering

#### **4.1.7 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kultur / Sachgüter**

Aufgrund der geringen Bauhöhe und Gestaltung des Baukörpers ist keine optische Störung der westlich gelegenen Kirche gegeben.

Beeinträchtigung: keine

#### **4.1.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den einzelnen Kapiteln über die Umweltbelange behandelt worden.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zustande kommen, beziehen sich im wesentlichen bei Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung, Versiegelung auf den Umweltbelang Boden. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Umweltbelange Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild und Mensch/Wohnen indiziert.

Sonstige größere Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Umweltbelangen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **4.1.9 Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)**

Im Planungsgebiet und weiteren Umfeld sind keine Natura 2000 Gebiete ausgewiesen.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht - Durchführung der Planung**

In der Begründung des Bebauungsplanes wird bereits auf die Erforderlichkeit der Ausweisung eingegangen. Alternative Standorte befinden sich, aufgrund der nutzungsbedingten Verknüpfung mit einem geringeren ökologischen Risiko, auf der Gemarkung von Laufen nicht. Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen gärtnerischen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die Umweltbelange kaum verändert.

## 5 Umweltüberwachung (Monitoring)

Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen im Hinblick darauf, ob sie z. B. in prognostizierter Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf auftreten und unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der GRZ - Flächen zu kontrollieren. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Sulzburg sicherzustellen.

## 6 Darstellung der Alternativen

Mögliche alternative Standorte sind aufgrund der nutzungsbedingten Verknüpfung mit der Gärtnerei nicht möglich.

## 7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Besonderheiten bei den technischen Verfahren zur Umweltprüfung sind derzeit nicht vorgesehen.

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung mit der vorhandenen Infrastruktur ergaben sich keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung des Datenmaterials.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Stärkere umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind gemäß der Verflechtungsmatrix nicht zu erwarten. Im Bereich des geplanten Gebäudes entstehen durch zusätzliche Versiegelung hohe Beeinträchtigungen für den **Umweltbelange Boden**. Ansonsten sind die Beeinträchtigungen für die Umweltbelange **Grundwasser, Klima, Arten- und Biotop und Boden** gering. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen geringe Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch/Erholung** zu erwarten. Ebenso sind während der Bauphase für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht vollständig auszuschließen, jedoch mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit zu prognostizieren.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## 9 Integrierter Grünordnungsplan

### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist das Bewertungsverfahren nach Breunig. Die Landesanstalt für Umweltschutz Baden - Württemberg (LFU) bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung von Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes. Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte-Skala (eingeteilt in 5 Stufen) die jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Diesen Grundwerten können je nach Zustand des Biotoptyps Zu- und Abschläge angerechnet werden. Zusätzlich zu der Bewertung des Umweltbelangs Arten und Biotope findet in dieser Untersuchung eine beschreibende Bewertung der übrigen Umweltbelange statt (Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Wohnen, Sach- und Kulturgüter). Hier wurde eine 5-stufige Klassifizierung vorgenommen (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch).

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen ist zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits zu unterscheiden. Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und den in der Bestandanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Sie sind Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und beruhen im wesentlichen auf den in § 1 BauGB formulierten Anforderungen nach nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen.

Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen der Umweltbelange, die nicht vermieden/vermindert werden können, werden dagegen soweit wie möglich im Rahmen der Abwägung ausgeglichen. Sie bemessen sich aus Art und Schwere der zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Beurteilung des Vorhabens, d. h. die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, wird im Zusammenhang mit den Ausgleichmaßnahmen dargestellt.

## 9.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

### 9.2.1 Arten und Biotope

Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt):

Nr.	Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Pkt.	Gesamt Pkt.	Wertigkeit
1.	Mehrfährige Sonderkultur – Gärtnerei (37.20) – ca. 50% Versiegelung	3.097	6	18.582	Sehr gering
2.	Naturraum- und standortfremde Gebüsche (44.10)	264	6	1.584	Gering
3.	Intensivgrünland - Straßenböschung (33.60)	282	6	1.692	Sehr Gering
4.	Unbefestigter Weg und Platz (60.24)	1.300	3	3.900	Sehr Gering
5.	Versiegelte Straße und Hoffläche (60.21)	2.014	1	2.014	Sehr gering
6.	Versiegelte Stellplätze (60.20)	363	1	363	Sehr gering
8.	Bauwerke (60.10)	404	1	404	Sehr gering
	<b>Summe</b>	<b>7.724</b>		<b>28.539</b>	

Bewertung der Planung nach Breunig:

Nr.	Nutzung	Planung in m <sup>2</sup>	Pkt.	Gesamt Pkt.	Wertigkeit
1.	Sondergebiet 5.888 m <sup>2</sup> GRZ 0,6				
	Völlig versiegelte Fläche (60.10, 60.20)	3.533	1	3.533	Sehr Gering
	Gartenfläche	2.355	6	14.130	Gering
2.	Völlig versiegelte Straße (60.21)	1.043	1	1.043	Sehr Gering
3.	Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün (60.50)	108	6	648	Sehr Gering
4.	Private Grünfläche mit Festsetzungen Ausgleichsfläche F1 - Feldhecke	150	15	2.250	Mittel
5.	Private Grünfläche ohne Festsetzungen	508	8	4.064	Gering
6.	Einzelbäume 6 Hochstämme (45.30a)	(80+16) x 6 x 6	6	3.456	Mittel

	Summe		<b>7.724</b>		<b>29.124</b>

### Kompensation:

Im geplanten Sondergebiet können durch Ausweisung von Grünflächen und Festsetzungen von Pflanzgebieten, die Eingriffe kompensiert werden.

Die Eingriffe in den Umweltbelang Arten und Biotope sind rechnerisch ausgeglichen.

### 9.2.2 Boden

#### Eingriff

Insgesamt findet eine zusätzliche Flächenversiegelung (Baufenster Cafe) von ca. 600 m<sup>2</sup> durch das geplante Bauwerk statt.

Gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden – Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Juni 2006) müssen die einzelnen Bodenfunktionen getrennt voneinander bilanziert werden.

Für die zusätzliche Flächenversiegelung der Kompensationsbedarf anhand der in der Arbeitshilfe vorgegebenen Formel errechnet und detailliert bilanziert.

Fläche in ha	Bewertungs- klasse vor dem Eingriff	Bewertungs- klasse nach dem Eingriff	Kompensations- bedarf in Hektarwert- einheiten
F (ha)	BvE	BnE	KB

$$F(\text{ha}) \times (\text{BvE} - \text{BnE}) = \text{KB}$$

#### Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Versiegelung	0,06	4,0	1	0,18
--------------	------	-----	---	------

#### Filter- und Pufferfunktion

Versiegelung	0,06	4,0	1	0,18
--------------	------	-----	---	------

#### Wasserkreislauf

Versiegelung	0,06	4,0	1	0,18
			Gesamtsumme	<b>0,54</b>

#### Standort für natürliche Vegetation

Versiegelung	0,06	2,0	1	0,06
--------------	------	-----	---	------

## **Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**

Hinsichtlich der genannten Bodenfunktionen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von jeweils 0,18 und insgesamt von 0,54 Werteinheiten.

### **Standort für natürliche Vegetation**

Die Kompensationswirkungen hinsichtlich der Funktionen als Standort für die natürliche Vegetation sind gemäß den Vorgaben des Umweltministeriums verbal – argumentativ darzustellen. Im vorliegenden Fall erfolgen Eingriffe in Standorte mit geringer Eignung.

Durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen mit standortgerechter Begrünung und Bepflanzung bleibt im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche die Funktion als Standort für natürliche Vegetation erhalten.

### Kompensation

Den naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen durch zusätzliche Flächenversiegelung können derzeit innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen mit schutzgutspezifischen Kompensationswirkungen gegenübergestellt werden. Für die einzelnen Bodenfunktionen ergeben sich somit geringe Kompensationsdefizite (Hektarwerteinheiten) nach unter 9.2.2 berechneter Eingriffsbilanzierung.

### Ausgleich von Eingriffen in das Umweltbelangt Boden: Ersatzmaßnahme

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe durch Flächenversiegelung in das Umweltbelangt Boden wie:

- Flächenentsiegelung
- Rekultivierung von Deponien, Rohstoffabbaustätten
- Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Dachbegrünung u.a.

sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

### **Schutzgutübergreifende Maßnahmen (Kompensation) außerhalb des Planungsgebiets:**

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelangt Boden, werden nachfolgend die schutzgutübergreifenden Maßnahmen dargestellt. Nach der Arbeitshilfe des Umweltministerium wurde ein monetärer Wert (0,54 ha Wert x 4.166 € / ha Wert) für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ermittelt.

Monetärer Wert für Beeinträchtigung Schutzgut Boden	2.250 €
Kosten der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb	ca. 2.000 €
Defizit	250 €

Da ein funktionaler Ausgleich nicht möglich ist, wird eine schutzgutübergreifende Maßnahme zur Aufwertung hochwertiger Biotopstrukturen außerhalb des Planungsgebietes, vorgeschlagen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Grundstück auf der Gemarkung Laufen (Flstck. 385). Auf einer bestehenden Streuobstwiese mit einigen wenigen, überalterten Obstbäumen sollen zusätzlich 4 Hochstamm- Obstbäumen gepflanzt werden. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 2000 €.

Zu einem gewissen Anteil können auch die Kosten, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes entstehen (ca. 1.800 €) dem Umweltbelang Boden angerechnet werden. Die geplanten Maßnahmen (vgl. Kap. 9.3.2) kommen auch dem Boden zugute (Mehrfachfunktion). Die Begrünung und Bepflanzung intensiv genutzter Flächen wirkt sich z.B. positiv auf den Erosionsschutz, einen ausgeglichenen Wasserhaushalt, ein besseres Filter- und Puffervermögen der Böden und auf die belebte Bodenschicht (Bodenorganismen) aus.

### **9.2.3 Bilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

#### Arten und Biotope

Im Sondergebiet wird der geplante Eingriff durch die internen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### Boden

Den bodenschutzrechtlich relevanten Eingriffen durch zusätzliche Flächenversiegelung können derzeit innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen mit schutzgutspezifischen Kompensationswirkungen gegenübergestellt werden. Für die einzelnen Bodenfunktionen ergeben sich somit geringe Kompensationsdefizite (Hektarwerteinheiten) nach unter 9.2.2 berechneter Eingriffsbilanzierung.

Der monetäre Wert für Eingriffe in das Umweltbelang Boden liegt bei ca. 2.250 €.

Dem Umweltbelang Boden kommen die auch Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zugute, so dass die Kosten, die für die diese Ausgleichsmaßnahmen entstehen (ca. 1.800 €), anteilmäßig angerechnet werden können.

Insgesamt kann von einem bodenschutzrechtlichen Ausgleich ausgegangen werden.



### 9.3 Kompensation – Grünplanerische Festsetzungen

#### 9.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB

- PKW-Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.
- Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Pflanzenschutzmittel, Düngemittel, Kraftstoffe) be- und entladen werden und Geräte/Maschinen befüllt werden, wasserundurchlässig zu befestigen.

#### 9.3.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a

- Auf der mit F 1 gekennzeichneten, mit einem Pflanzgebot belegten Fläche, sind zur Eingrünung des geplanten Parkplatzes mindestens 90 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste unter Pkt. 10.1.

- Gemäß dem eingetragenen Pflanzgebot für Bäume, sind zur Eingrünung des geplanten Gebäudes und Parkplatzes, standortheimische, hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung) oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste unter Pkt. 10.1.

- Gemäß dem eingetragenen Pflanzgebot für Sträucher, ist zur Eingrünung des geplanten Parkplatzes bzw. zu den angrenzenden Rebflächen, eine mindestens 2,0 m hohe und 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Die Hecke darf eine Endhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Artenauswahl: Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

- Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

### **9.3.3 Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen) nach § 9 (1) 20 BauGB:**

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Umweltbelang Boden im geplanten Gebiet wird eine ökologische Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Sulzburg und dem LRA Breisgau-Hochschwarzwald gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Für das unter Pkt. 12.2.2 ermittelte Defizit ist eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes zu erbringen (Flstck. 385, Gemarkung Laufen). Folgende Maßnahme wird auf einer Grünlandfläche östlich des geplanten Sondergebietes festgesetzt:

- Ergänzung einer Streuobstwiese. Pflanzung von 4 Hochstamm- Obstbäumen.

## **9.4 Umweltrelevante örtliche Bauvorschriften (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

### Gestaltung der Dächer und Fassaden

Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, sowie der angestrebte baulich qualitätsvolle Charakter maßgebend. Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert, und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Die Dachform und Neigung orientiert sich am Bestand. So sind die Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° herzustellen. Diese relativ flache Dachneigung eignet sich für diesen Bereich sehr gut, da diese weniger in Erscheinung treten. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben in grauen bis braunen Tönen zu verwenden. Die Dächer können aber auch extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.

Bei einer maximalen Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten nicht sinnvoll. Deshalb werden diese mit Ausnahme von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) ausgeschlossen.

### Fassadengestaltung

Zum Schutz des Ortsbildes, gerade hier am sensiblen Ortsrand von Laufen, sind bei der Fassadengestaltung spiegelnde Fassaden nicht zulässig.

### Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen wird aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes (Lage am Ortsrand) getroffen. So werden Werbeanlagen wie Werbepylone oder Fahnenmasten im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind freistehend oder am Gebäude mit einer maximalen Größe von bis zu 4 m<sup>2</sup> zulässig. Werden diese am Gebäude angebracht, darf die Traufhöhe nicht überschritten werden. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbung mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierend) ausgeschlossen.

#### Einfriedigungen und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Gestaltung der unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen dienen einer harmonischen Einbindung des Bereichs in das Ortsbild von Laufen.

#### Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### **9.5 Zusammenfassende „Eingriffs- Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 19 BNatSchG**

Die genannten unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Bei der unter Punkt 9.2.1 dargestellten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für Arten und Biotope ergibt es eine vollständige Kompensation der Eingriffe.

Für den Umweltbelang Boden verbleiben nach der Bilanzierung der einzelnen Bodenfunktionen geringe Kompensationsdefizite (Hektarwerteinheiten) nach unter 9.2.2

berechneter Eingriffsbilanzierung. Kompensationsmaßnahmen mit schutzgutspezifischen Kompensationswirkungen sind im Planungsgebiet nicht möglich. Als Ausgleich wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Durch die geplante Maßnahme ergibt sich eine Kompensation der Eingriffe in den Umweltbelang Boden. Des Weiteren können die Kosten für die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen des Umweltbelangs Arten und Biotope zu einem gewissen Anteil dem Umweltbelang Boden angerechnet werden (Mehrfachfunktion). Insgesamt kann von einem bodenschutzrechtlichen Ausgleich ausgegangen werden.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 21 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen.

## 10 Pflanzenliste

### 10.1 Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (verbindliche Festsetzung)

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang mind. 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

#### Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Salix alba	Silber-Weide

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbaum-Hochstämme	

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 10.2 Pflanzenliste sonstige Grünflächen (unverbindliche Empfehlung)

### Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen:

#### Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo.“Umbraculif.“	Kugelakazie
Robinia pseudo.“Monophylla“	Robinie

#### Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose

Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün
<b>Stauden und Gräser</b>	
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium- Arten	Storchschnabel
Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia- Sorten	Sonnenhut