

**Büro für Landschaftsplanung  
und angewandte Ökologie**

**Dr. Alfred Winski – Diplom-Biologe**

Mittelstraße 28 – 79331 Teningen

TEL: 07641 – 9370 180– FAX: 07641 – 9370 182

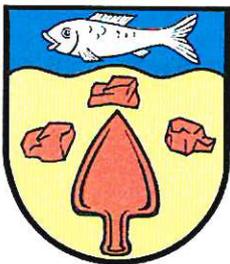
GmbH

**weissenrieder**

**Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung**

Im Seewinkel 14 – 77652 Offenburg

TEL: (0781) 92 65 0 – FAX: (0781) 92 65 24



## **GEMEINDE STEINACH**

Bebauungsplan „Bildstöckle II, 1. Änderung“

# **Grünordnungsplan mit Umweltbericht**

Erläuterungsbericht

November 2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Vorhaben.....	2
1.2 Gesetzliche Vorgaben.....	2
1.3 Vorgehensweise .....	4
1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen.....	4
1.4.1 Flächennutzungsplan .....	4
1.4.2 Landschaftsplan.....	4
1.4.3 Schutzgebiete .....	5
1.5 Lage und landschaftsökologische Grundlagen.....	5
<b>2 Bestandsaufnahme und Bewertung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Arten und Lebensgemeinschaften .....	6
2.1.1 Ackerland / Futterwiese / Intensivwiese (33.60) .....	6
2.1.2 Streuobstbestand (45.40).....	6
2.1.3 Aufgelassene und durchgewachsene Baumschule (60.60) .....	7
2.2 Boden.....	7
2.3 Wasser .....	8
2.4 Klima und Luft.....	8
2.5 Landschaftsbild / Erholung.....	9
2.6 Gesamtbewertung .....	10
<b>Kompensation .....</b>	<b>10</b>
<b>3 Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
3.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2 BauGB .....	11
Streuobstbestand .....	12
Aufgelassene und durchgewachsene Baumschule.....	13
3.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht .....	16
<b>4 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB .....</b>	<b>17</b>
4.1 Durchgrünung und Ausgleich im Geltungsbereich .....	17
4.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
4.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans .....	17
4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen.....	17
<b>5 Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>6 Kostenüberschlag.....</b>	<b>18</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorhaben

Die Gemeinde Steinach plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Bildstöckle II“.

Mit der Änderung soll für zwei Betriebe die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Die Erweiterung erstreckt sich auf den bisherigen Außenbereich, weshalb nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann.

Für den bestehenden Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nach NatSchG ausgearbeitet. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 1,22 ha.

Sie erstreckt sich auf eine Fläche nach Westen. Um diese Fläche insgesamt nutzen zu können, wird die Eingrünung nach Westen über die Straße verlegt. Im Norden schließt das Interkommunale Gewerbegebiet „Intercom Steinach / Raumschaft Haslach“ an.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden außer der Erweiterung des Gebiets nach Westen zwei weitere für den Ausgleich relevante Tatbestände verändert.

1. Entlang der Nordgrenze des bisherigen Bebauungsplans wurde bereits 2006 im Zusammenhang mit einem Bauantrag unter anderem die festgesetzte Eingrünung zurückgenommen. Hierfür wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt. Dieser Ausgleich ist im Ökokonto der Gemeinde Steinach nachgewiesen.

2. Im bisherigen Bebauungsplan wurde im Süden entlang einer nunmehr entfallenden Straße die Pflanzung von insgesamt 8 Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt. Der Ausgleich wird im Ökokonto der Gemeinde erbracht.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs in der vorliegenden Studie bezieht sich damit nur auf die Erweiterung nach Westen. Der Ausgleichsbedarf, der für eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs ergibt, erfolgt ebenfalls über das Ökokonto der Gemeinde Steinach. Die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden bis zur Offenlage festgelegt.

Weitere Angaben zum Bebauungsplan s. Begründung zum Bebauungsplan (WEISSENRIEDER 2008).

### 1.2 Gesetzliche Vorgaben

#### Grünordnungsplan

Das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg regelt in § 18 (3) die Aufstellung von Grünordnungsplänen:

§ 18 (3) Die Träger der Bauleitplanung können Grünordnungspläne aufstellen, wenn Teile der Gemeinden nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind oder dies erforderlich ist, um einen Biotopverbund einschließlich der Biotopvernetzungselemente bei der Ausweisung von Bauflächen zu erhalten. Dabei kann auf die Darstellung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 verzichtet werden.

Die Darstellungen der Grünordnungspläne können, sofern erforderlich und geeignet, als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden.

In § 62 (3) wird die Beteiligung des Naturschutzbeauftragten bzw. der Naturschutzbehörde geregelt: Der Grünordnungsplan ist der naturschutzfachliche Beitrag zum Bebauungsplan. Er erlangt Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, wie Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Aussagen werden nach § 9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. Außerdem bietet sich über § 74 LBO die Möglichkeit, weitergehende grünordnerische Maßnahmen bauordnungsrechtlich festzulegen (vgl. auch LFU 2000, S. 7). Im Übrigen wird das für den Umweltbericht (§ 2a BauGB) geforderte umweltrelevante Abwägungsmaterial aufgearbeitet.

### **Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird auch die Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Gesetzliche Grundlage hierzu sind §§ 20 und 21 NatSchG sowie § 8 BNatSchG.

Danach sind „*der Naturhaushalt mit seinen abiotischen und biotischen Faktoren als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze sowie das Landschaftsbild mit seiner sinnlich wahrnehmbaren Erscheinung als Voraussetzung für die Erholung*“ Gegenstand der Eingriffsregelung (MLR 1997:3).

Es sind die Auswirkungen des jeweiligen Eingriffs (hier auf die Schutzgüter: *Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Mensch sowie Landschaftsbild / Erholung*) zu erfassen und zu bewerten. Soweit für einzelne abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) eigene fachgesetzliche Vorgaben bestehen, sind diese gesondert zu behandeln und ggf. in gesonderten Verfahren (z. B. wasserrechtlichen Genehmigungen, Ausnahmegenehmigung nach § 32 (4) NatSchG) zu vertreten und zu regeln.

Von einem Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugehen, wenn deren „*Vielfalt, Eigenart und Schönheit*“ beeinträchtigt und der „*Erlebnis- und Erholungswert*“ gemindert wird. Zu unterscheiden ist hierbei, ob dieser Eingriff *erheblich* ist oder unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle liegt.

Erheblich ist die Beeinträchtigung dann, wenn sie nachhaltig und auf eine bedeutsame Fläche oder auf ökologisch herausragende Natur- und Landschaftselemente wirkt.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die Beeinträchtigung durch den Eingriff die Selbstregulationskraft des betroffenen Ökosystems übersteigt. Dies ist dann der Fall, wenn die aus der Beeinträchtigung resultierenden Belastungen nicht innerhalb kurzer Zeiträume durch die Selbstregulationskraft der ökologischen Systeme kompensiert werden kann. Sie führen dann zu dauerhaften Veränderungen des Ökosystems.

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt können unter Umständen die *Reproduktion und Stabilität der betroffenen Populationen nachhaltig beeinträchtigen* und diese damit in ihrem Fortbestand gefährden.

In der vorliegenden Studie wird der Bestand dargestellt und eine Bewertung im Sinne des NatSchG vorgenommen. Aufgrund der Bewertung werden erforderlichenfalls Möglichkeiten zum Ausgleich des Eingriffs aufgezeigt und das für die Abwägung erforderliche Datenmaterial aufgearbeitet.

### **Umweltbericht**

Für Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind, ist im Rahmen der Umweltprüfung für alle Pläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie

vorgegeben sind. Da die Eingriffsregelung (wie ggf. auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung) integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Außerdem sollen im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen einbezogen werden.

### **1.3 Vorgehensweise**

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der LFU zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LFU 2005).

Der Ausgleichsbedarf für den Boden wird in Anlehnung an UMBW (2006) ermittelt.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt nach einer 11-stufigen Skala in Anlehnung an das Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bewertung des Landschaftsbildes<sup>1</sup> (RP DA 1998). Die 11 Stufen werden in einem weiteren Schritt zu fünf Stufen (0-3 = sehr gering = I, 4-5 = gering = II, 6-7 = mittel = III, 8-9 = hoch = IV, 10 = sehr hoch = V) zusammengefasst (vgl. hierzu Bewertungstabelle Anhang 5).

Die Bewertung der anderen Schutzgüter erfolgt nach einer fünfstufigen Skala.

### **1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen**

#### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach als „geplante Gewerbefläche“, teilweise auch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

#### **1.4.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum aktuellen FNP macht zum Gewerbegebiet Bildstöckle II keine Aussagen und bezieht sich auf den bereits geltenden Bebauungsplan. Abgeleitet von der Beurteilung im Bebauungsplanverfahren von 2002 kann die jetzt anstehende Erweiterung jedoch auch als „geeignet / ohne besondere Konflikte“ bewertet werden.

---

<sup>1</sup> Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftsräumen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftsräume auf einer Skala von 0 bis 10 eingestuft. Wobei 0 = sehr geringe Empfindlichkeit und 10 = sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ins Landschaftsbild bedeuten. Aufgrund interner Vorbelastungen, z.B. stark befahrene Straßen, Hochspannungsleitungen oder Kläranlagen können Abschläge gemacht werden. Im Gegenzug erfährt der Landschaftsraum eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elementen (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbildes lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

### 1.4.3 Schutzgebiete

Im Gebiet sind keine besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG, keine FFH-Gebiete oder sonstige geschützten Flächen betroffen.

## 1.5 Lage und landschaftsökologische Grundlagen

### Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 nordwestlich des Ortszentrums von Steinach. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich des Planungsgebietes liegt das „Gewerbegebiet Interkom Steinach / Raumschaft Haslach“. Die Fläche liegt in einer Höhe von ca. 200 m ü. NN in der naturräumlichen Einheit 153: Mittlerer Schwarzwald im Bereich der Kinzig-Niederung.

### Geologie und Böden

Der Untergrund des Plangebiets ist durch Ablagerungen der Kinzig gekennzeichnet. Daraus sind typische kiesig-sandige Böden entstanden, die teilweise auch lehmige Anteile haben. Detaillierte Angaben finden sich im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Bildstöckle II von 2003.

### Wasser

Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Durch die Lage der Fläche in der Kinzig-Niederung ist davon auszugehen, daß der Grundwasserspiegel nur wenige dm unter Flur liegt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

### Klima

Die langjährigen Niederschlags- und Temperaturwerte für Steinach liegen zwischen 800-1000 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 10 °C.

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebiets wird aus folgenden Waldgesellschaften gebildet:

- Frischer bis feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario holosteae-Carpinetum betuli)

Im Hanganstieg zum südlich gelegenen Altenberg-Kreuzbühl würde sich ein Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) entwickeln.

Die pnV gibt einen Hinweis auf Gehölzarten, die im Gebiet standortgemäß sind.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

(vgl. hierzu Bestandsplan 1: 500)

Eine Gebietsbegehung fand im Januar 2009 statt. Außerdem wurde auf die Bestandserhebung von 2002 zurückgegriffen.

### 2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

#### Bewertungskriterien

Im folgenden Textteil wird die Lebensraumfunktion des Untersuchungsgebietes als Standort von Pflanzen beschrieben.

#### 2.1.1 Ackerland / Futterwiese / Intensivwiese (33.60)

##### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Ackerland mit Grünland- bzw. Raseneinsaat ohne wesentliche Bedeutung für den Naturschutz. Auf der Fläche steht zudem ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen.

Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung	Wertstufe	Faktor
5090	Biotoptyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt	I	5

##### Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird überbaut.

#### 2.1.2 Streuobstbestand (45.40)

##### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Streuobstbestand; zwei einzelne Kernobst-Bäume sowie kleinere Hochstämme im engeren Verband. Der größere Teil der Streuobstwiese liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans und wurde bereits bewertet und ausgeglichen. Der jetzt in Frage stehende Rest stellt nur noch ein Fragment dar.

Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung	Wertstufe	Faktor
2500	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz	III	16

##### Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird überbaut.

### 2.1.3 Aufgelassene und durchgewachsene Baumschule (60.60)

#### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Gehölzbestand aus exotischen Baumarten unterschiedlicher Größe. Unterwuchs spärlich entwickelt.

Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung	Wertstufe	Faktor
614	Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz	II	4

#### Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird überbaut.

## 2.2 Boden

#### Bewertungskriterien

Allgemeine Funktionen des Bodens:

- Lebensraum für Bodenorganismen und Standort für die natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landeskundliche Urkunde
- Standort für Kulturpflanzen

#### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Es handelt sich um Böden aus jüngeren eiszeitlichen Aufschüttungen auf Kies. Die Böden sind aus wenig mächtigen lehmig-sandigen Deckschichten ausgebildet. Darunter steht Kies an.

Die folgenden Angaben wurden aus der Bewertung für das angrenzende Interkommunale Gewerbegebiet im Landschaftsplan zur Fortschreibung des FNP abgeleitet.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe
0,688	Standort für die natürliche Vegetation: <b>geringe</b> Bedeutung: 1-2 <sup>2</sup> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <b>mittlere</b> Bedeutung: 3 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: <b>sehr hohe</b> Bedeutung: 5 Filter und Puffer für Schadstoffe: <b>hohe</b> Bedeutung: 4	IV

Der Boden ist insgesamt vorwiegend von **hoher** Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Auswirkungen der Planung/Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird durch

- Versiegelung
- Verdichtung

<sup>2</sup> 5=sehr hohe / 1=sehr geringe Leistungsfähigkeit des Bodens

- Erdmassenbewegung

in den Boden eingegriffen.

Durch die Bebauung wird Boden beseitigt oder versiegelt. Hier gehen alle Funktionen des Bodens (Lebensraum und Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Retentionsraum und Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

## 2.3 Wasser

### Bewertungskriterien

#### Grundwasser

Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes Wasser - Grundwasser

- Grundwasserdargebot
- Grundwasserneubildungsrate

### Zustandsbeschreibung und Bewertung

#### Grundwasser und Oberflächengewässer

Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. In der Bewertung zum angrenzenden Gewerbegebiet Interkom (Landschaftsplan) werden folgende Angaben gemacht und die für das hier betroffene Gebiet ebenfalls angenommen werden können:

*„Aueböden über Porengrundwasserleiter. Bedeutend für die Grundwasserneubildung. Vermutlich geringer Grundwasserflurabstand.“*

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,688	Fläche mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.	IV	va

### Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung auf der betroffenen Fläche nicht mehr stattfinden können. Eine Minimierung des Eingriffs findet durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erzielt werden.

Bezüglich Grundwasserneubildung ist der Eingriff bei örtlicher Versickerung nicht erheblich.

## 2.4 Klima und Luft

### Bewertungskriterien

- Regulationsfunktionen im Naturhaushalt (z. B. Regeneration von Frisch- und Kaltluft sowie als Leitbahn für den Abfluss und Transport).

### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Über der Fläche wird Kaltluft produziert. Durch die Überbauung wird die Gesamtleistung der Kaltluftproduktion im Gebiet verringert.

Fläche (ha)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
0,19	Fläche mit geringer Bedeutung für das Klima.	II	-

### Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der großen umgebenden Fläche, die nach wie vor für die Kaltluftproduktion zur Verfügung steht, wird die hier vorgesehene Überbauung sich voraussichtlich nicht messbar auf eine der angrenzenden Siedlungen auswirken.

## 2.5 Landschaftsbild / Erholung

### Bewertungskriterien

Bei Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung wird die Eigenart, Schönheit und Störungsfreiheit des Landschaftsbildes und die Erholungseignung bewertet.

### Zustandsbeschreibung und Bewertung

Die Erweiterungsfläche wird im Westen von einem landwirtschaftlichen Erschließungsweg begrenzt und im Osten vom bestehenden Baugebiet „Bildstöckle II“, das teilweise schon bebaut ist, sich teilweise auch noch im ursprünglichen Zustand bzw. in Brache befindet. Im Norden schließt sich das geplante Interkommunale Gewerbegebiet an. Außerdem steht auf der Fläche selbst bereits ein landwirtschaftlich genutzter Holzschuppen, der von einem Betrachter eher der Siedlung als der freien Landschaft zugeordnet wird.

	Bewertung	Wertstufe
	Das Landschaftsbild, das sich aufgrund feststehender Planungsabsichten auf den umgebenden Flächen ergeben wird, ist von Siedlungsflächen im Norden, Süden und Osten umgeben. Lediglich im Westen wird die Fläche von einem landwirtschaftlich genutzten Weg begrenzt.	I
1	In der zehnstufigen Skala (vgl. Anhang 6) ist das Landschaftsbild am ehesten mit der folgenden Bewertung vergleichbar:  <i>Innerörtliche Bereiche</i> mit guter Durchgrünung bzw. <i>meist siedlungsnahen Bereichen</i> mit intensiver Freizeitnutzung (z.B. Gärten, Kleingartenanlagen, Campingplätze, Wochenendhausgebiete)	

### Auswirkung der Planung

Das durch die bestehende bzw. geplante Besiedlung vorbelastete „Landschaftsbild“ wird um eine weitere Flächenausdehnung der Siedlung verändert. Den Gesamtcharakter des westlichen Ortsrandes von Steinach wird die hier geplante Siedlungserweiterung für sich allein genommen kaum verändern.

## **2.6 Gesamtbewertung**

Das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotope ist auf Teilflächen nicht erheblich betroffen, so auf den bisherigen Ackerflächen bzw. Futterwiesen sowie im Bereich der ehemaligen Baumschule. Der Rest eines früher wesentlich größeren Streuobstbestandes ist hoch zu bewerten, weshalb sich hier ein erheblicher Eingriff ergibt.

Der Boden wird durch die Bebauung sowie durch Zufahrten teilweise versiegelt. Damit ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist wegen der bereits bestehenden Gewerbeansiedlung, die eine „Vorbelastung“ darstellt, nicht erheblich.

### **Kompensation**

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der Tabelle in Anhang 7 aufgeführt. Der Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist, wird wie folgt im Ökokonto der Gemeinde nachgewiesen<sup>3</sup> (vgl. Anhänge 10 und 11).

#### **Schutzgut Tiere/Pflanzen:**

Der Ausgleichsbedarf von 54.185 LUBWWP wird auf Ökokontofläche 48: *Waldrand Mühlsbach* kompensiert.

#### **Schutzgut Boden:**

Monetäre Kompensation von 6,19 ha WE mit einem Betrag von 25.787,54 € wird geleistet durch Maßnahmen an einer *Natursteinmauer im Mühlsbach* (Ökokonto-Ausgleichsfläche 48).

Die beiden Maßnahmen werden auf Flst. Nr. 357 Gemarkung Steinach umgesetzt. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

**Mit der Umsetzung der beiden Maßnahmen ist der Eingriff kompensiert.**

---

<sup>3</sup> Die Berechnung der Ausgleichs- bzw. Kompensation wurde von Büro Stöhr, Steinach vorgenommen und ist im Ökokonto der Gemeinde Steinach dokumentiert.

### 3 Umweltbericht

#### 3.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2 BauGB

Das BauGB schreibt einem Umweltbericht vor. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

##### **Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Steinach plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Bildstöckle II“. Mit der Änderung soll für zwei Betriebe die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Die Erweiterung erstreckt sich auf den bisherigen Außenbereich.

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

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Steinach gehört zum Regionalverband Südlicher Oberrhein. Die Fläche ist im Regionalplan nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP teilweise als „geplante Gewerbefläche“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Westlich grenzt Landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Da das Planungsgebiet im FNP nicht als Baufläche ausgewiesen ist, gibt es für die Fläche keine landschaftsökologische Bewertung des Landschaftsplans. Da die landschaftsökologische Ausstattung im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets, das im Norden angrenzt, ähnlich ist, wurden die Angaben, die im Landschaftsplan zu diesem Gebiet gemacht werden bei den Bewertungen mit herangezogen.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ist in Kap. 2 des Grünordnungsplans dargestellt.

Die im Grünordnungsplan nicht aufgeführten Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter werden im Folgenden erläutert:

##### **Schutzgut Mensch**

Das Baugebiet wird im Norden, Osten und Süden von bereits bebauten bzw. ausgewiesenen Baugebiets-

flächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Dort verläuft auch ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der bestehen bleibt.

Da für die Bewohner von Steinach wie für Erholungssuchende keine zusätzlichen stofflichen Belastungen, Lärmemissionen oder kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten sind, ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Regierungspräsidium Freiburg (Denkmalbehörde) hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **Schutzgut Mensch**

Es ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

##### **Ackerland / Futterwiese / Intensivwiese**

##### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Die betroffene Fläche ist mit einem Schuppen bebaut. Vor diesem Schuppen besteht eine Überfahrt- bzw. Standfläche für Fahrzeuge. Die übrige Fläche um den Schuppen ist mit einer Rasenmischung (vermutlich mit einem Intensivrasen) eingesät. Eine weitere Teilfläche besteht aus einem brach liegenden Acker.

Beide Teilflächen sind aus Sicht des Naturschutzes nicht als besonders wertvoll einzustufen.

##### **Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse**

Die Fläche wird überbaut.

##### **Streuobstbestand**

##### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Auf einer Teilfläche im Süden stocken im Übergang zur aufgelassenen Baumschule mehrere Obstbaum-Hochstämme. Sie stehen derzeit noch im Verband mit weiteren Bäumen im Osten, die jedoch in den Bereich des bestehenden Bebauungsplans fallen. Dieser Eingriff wurde bereits bewertet und ist ausgeglichen.

Der nicht zum bestehenden Bebauungsplan gehörende Teilbestand der Streuobstwiese ist als fragmentarisch zu bewerten.

##### **Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse**

Die Fläche wird als Gewerbegebiet genutzt.

### **Aufgelassene und durchgewachsene Baumschule**

#### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Auf einem kleinen Zwickel im Süden ist die aufgelassene Baumschule, die größtenteils zum bestehenden GG „Bildstöckle II“ gehört, betroffen. Im Baumschulbestand stehen nicht standortgemäße, teils exotische Gehölze.

#### **Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse**

Die Fläche wird überbaut.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Bewertungskriterien**

Bei Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung wird die Eigenart, Schönheit und Störungsfreiheit des Landschaftsbildes und die Erholungseignung bewertet.

#### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Das Gebiet ist an drei Seiten (im Norden, Osten und Süden) von bereits bebauten bzw. überplanten Baugebieten begrenzt. Nach Westen grenzt das Gebiet an die offene Landschaft.

#### **Auswirkung der Planung**

Das durch die bestehende bzw. geplante Besiedlung vorbelastete „Landschaftsbild“ wird um eine weitere Flächenausdehnung der Siedlung verändert. Den Gesamtcharakter des westlichen Ortsrandes von Steinach wird die hier geplante Siedlungserweiterung für sich allein genommen kaum verändern.

### **Schutzgut Boden**

#### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Nach der Gebietsbeschreibung im Landschaftsplan für das angrenzende Interkommunale GG handelt es sich um Böden aus jüngeren eiszeitlichen Aufschüttungen auf Kies. Die Böden sind aus wenig mächtigen lehmig-sandigen Deckschichten ausgebildet. Darunter steht Kies an.

Daraus wurde abgeleitet, daß es sich im Gebiet vorwiegend um Böden mit einer **hohen** Bedeutung für den Naturhaushalt handelt.

#### **Auswirkungen der Planung/Konfliktanalyse**

Durch das Vorhaben wird durch

- Versiegelung und Verdichtung
- Erdmassenbewegung

in den Boden eingegriffen.

Durch die Bebauung wird Boden beseitigt oder versiegelt. Hier gehen alle Funktionen des Bodens (Lebensraum und Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Retentionsraum und Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

### **Schutzgut Wasser**

#### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

##### Grundwasser und Oberflächengewässer

In der Bewertung zum angrenzenden Gewerbegebiet Interkom (Landschaftsplan) werden folgende Angaben gemacht, die für das hier betroffene Gebiet ebenfalls angenommen werden können:

*„Aueböden über Porengrundwasserleiter. Bedeutend für die Grundwasserneubildung. Vermutlich geringer Grundwasserflurabstand.“*

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse**

Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung auf der betroffenen Fläche nicht mehr stattfinden können. Eine Minimierung des Eingriffs kann durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erzielt werden.

Bezüglich Grundwasserneubildung ist der Eingriff bei örtlicher Versickerung nicht erheblich.

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### **Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Über der Fläche wird Kaltluft produziert. Durch die Überbauung wird die Gesamtleistung der Kaltluftproduktion im Gebiet verringert.

#### **Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse**

Aufgrund der großen umgebenden Fläche, die nach wie vor für die Kaltluftproduktion zur Verfügung steht, wird die hier vorgesehene Überbauung sich voraussichtlich nicht messbar auf eine der angrenzenden Siedlungen auswirken.

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

*Bei Nichtdurchführung der Planung eines Gewerbegebiets wird die Fläche voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt oder fällt der Brache anheim.*

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Im Westen des Gebiets wird ein 8 m breiter Streifen zur Eingrünung ausgewiesen und mit Gehölzen bepflanzt. Außerdem wird der Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann, außerhalb des Gebiets durch Maßnahmen der Waldrandgestaltung und ökologische Aufwertung einer Natursteinmauer erbracht, die bereits im Ökokonto der Gemeinde Steinach dokumentiert sind.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Baumöglichkeiten geprüft.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der LFU zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LFU 2005).

Der Ausgleichsbedarf für den Boden wird nach UMBW (2006) ermittelt. Soweit die in UMBW (2006:20) beschriebene „Vierstufige Kompensationsregel (4KR)“ kein schutzgutbezogener Ausgleich/Kompensation möglich ist, wird Kompensation im „Schutzgut Biotope“ erbracht.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt nach einer 11-stufigen Skala in Anlehnung an das Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bewertung des Landschaftsbildes<sup>4</sup> (RP DA 1998). Die 11 Stufen werden in einem weiteren Schritt zu fünf Stufen (0-3 = sehr gering = I, 4-5 = gering = II, 6-7 = mittel = III, 8-9 = hoch = IV, 10 = sehr hoch = V) zusammengefasst (vgl. hierzu Bewertungstabelle Anhang 6).

Die Bewertung der anderen Schutzgüter erfolgt nach einer fünfstufigen Skala.

Weitere technische Gutachten: Lärmgutachten sowie Aktualisierung zur Versickerungsleistung.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

**Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs:**

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Gemeinde alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird von der Gemeinde regelmäßig überprüft.

<sup>4</sup> Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftsräumen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftsräume auf einer Skala von 0 bis 10 eingestuft. Wobei 0 = sehr geringe Empfindlichkeit und 10 = sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ins Landschaftsbild bedeuten. Aufgrund interner Vorbelastungen, z.B. stark befahrene Straßen, Hochspannungsleitungen oder Kläranlagen können Abschläge gemacht werden. Im Gegenzug erfährt der Landschaftsraum eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elementen (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbildes lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Aus Sicht des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes bedeutet die Ausweisung des Baugebiets insgesamt keinen erheblichen Eingriff. Das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotop ist nur bezüglich des Streuobstwiesen-Fragments erheblich betroffen. Soweit es sich bei der Eingriffsfläche um Intensivrasen bzw. Ackerbrache handelt ist der Eingriff nicht erheblich.

Der Boden wird durch die Bebauung versiegelt. Damit ergeben sich Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist wegen der bereits durch Siedlungen geprägten Umgebung nicht erheblich. Durch die Ausweisung eines 8 m breiten Grünstreifens im Westen des Gebiets besteht die Möglichkeit einer Eingrünung durch Gehölzgruppen. Dadurch wird der Eingriff ins Landschaftsbild minimiert.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über zwei Maßnahmen, die bisher im Ökokonto der Gemeinde Steinach enthalten sind. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Waldrandgestaltung sowie an einer Natursteinmauer auf Flst. Nr. 357, Gemarkung Steinach. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Steinach.

### **3.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt. (§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Ortenaukreis sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

## **4 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB**

### **4.1 Durchgrünung und Ausgleich im Geltungsbereich**

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sind auszugleichen. Sie können teilweise im Gebiet erfolgen, zum Teil durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.

Um den Eingriff im Gebiet so gering wie möglich zu halten, wird folgender Vorschlag gemacht, der sich ausschließlich auf den neuen Streifen „Private Grünfläche“ zur Eingrünung im Westen bezieht. Die übrigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans werden übernommen, außer der Eingrünung nach Norden (Spedition Kern) sowie des Pflanzgebots von 8 Bäumen entlang der Bildstöcklestraße.

#### **4.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

[§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a) BauGB]

- 4.1.1.1 **Eingrünung des GE.** Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein mindestens 8 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Gehölzarten nach Anhang 9). Es sind mindestens 80 % der Fläche zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Grünfläche einzusäen und zu pflegen.

### **4.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

#### **4.2.1.1 Maßnahmen Flst. Nr. 357 Gemarkung Steinach (Ökokonto)**

Die Maßnahme zur Kompensation besteht in der naturnahen Umgestaltung eines Waldrandes sowie der ökologischen Aufwertung einer Natursteinmauer.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Steinach. Mit den Maßnahmen sind die Eingriffe bezüglich aller Schutzgüter kompensiert.

### **4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen**

[§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG]

Die zur ökologischen Aufwertung festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach 4.1 – 4.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

## 5 Flächenbilanz

GE-Fläche	6.880 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	1.240 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Eingrünung)	1.995 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.055 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.227 m<sup>2</sup></b>

## 6 Kostenüberschlag

Gehölzpflanzung Grünstreifen im Westen des Gebiets (ohne Kosten für Grunderwerb)	8.500,00 €
Kompensation Waldrand/Natursteinmauer Flst. Nr. 357 <sup>5</sup>	33.000,00 €
<b>Gesamt (incl. MWSt.)</b>	<b>41.500,00 €</b>

## Literaturverzeichnis

LFU (2000): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Fachdienst Naturschutz Eingriffsregelung 3. 1. Aufl. 117 S. Karlsruhe

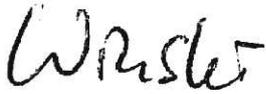
LFU (2005): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Entwurf). 62 S. Karlsruhe.

RP DA (1998, Hrsg.): Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat VI 53.1:Zusatzbewertung Landschaftsbild. Verfahren gem. Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Feb. 1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. 23 S. Darmstadt.

UM (2006). Umweltministerium Baden-Württemberg. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 21 S. + Anhang. Stuttgart.

<sup>5</sup> Nach Kostenschätzung Büro Stöhr, Steinach.

27. Juli 2009



Dr. Alfred Winski

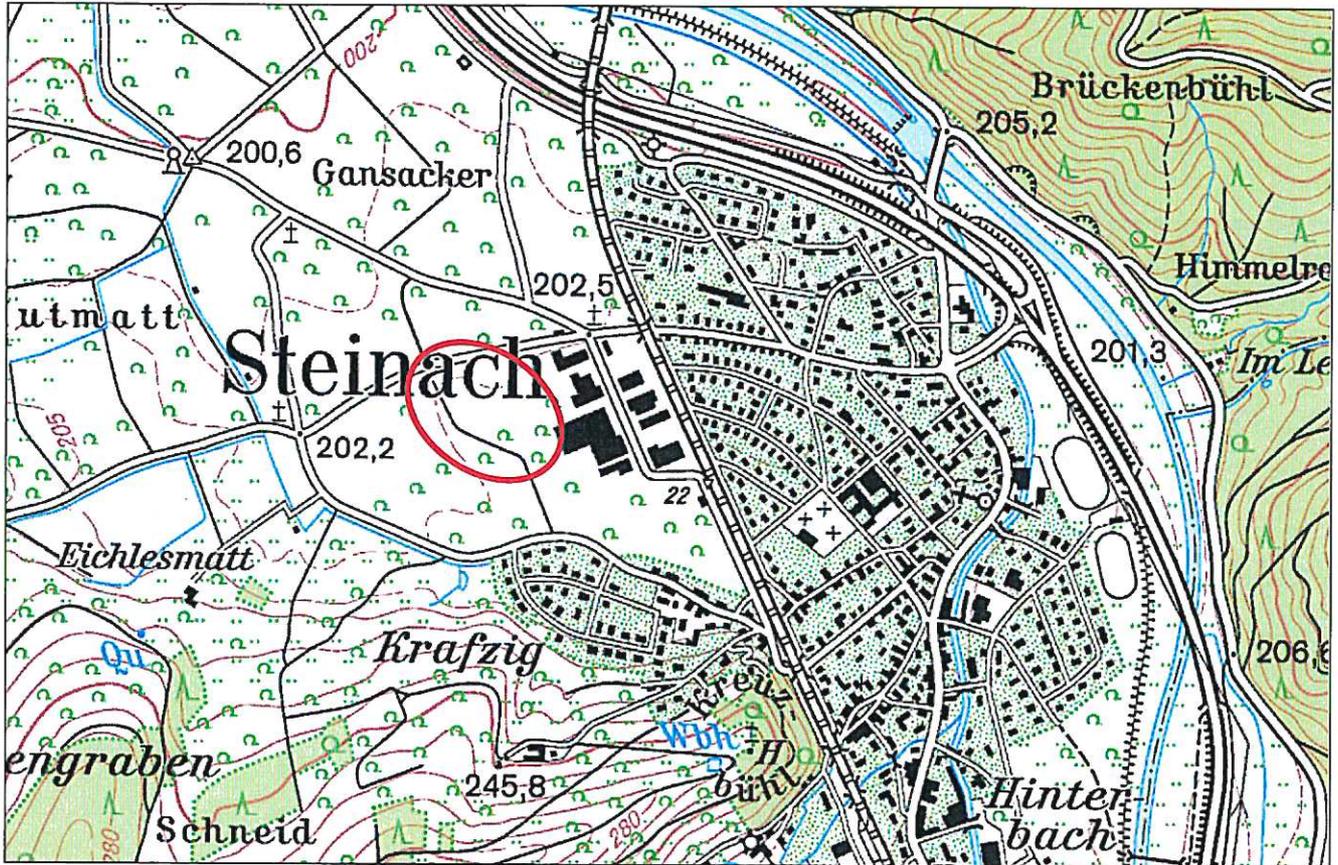


## *Anhang*

<b>Anhang 1</b>	Lage des Planungsgebietes	1
<b>Anhang 2</b>	Luftbild	2
<b>Anhang 3</b>	Fotos	3
<b>Anhang 4</b>	Fotos	4
<b>Anhang 5</b>	Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter	5
<b>Anhang 6</b>	Bewertungstabelle Landschaftsbild	6
<b>Anhang 7</b>	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotope	7
<b>Anhang 8</b>	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Boden	8
<b>Anhang 9</b>	Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten	9
<b>Anhang 10</b>	Luftbild zur Kompensationsfläche	10
<b>Anhang 11</b>	Übersichtsplan und Beschreibung zur Ökokonto-Fläche	48 11

## Anhang 1

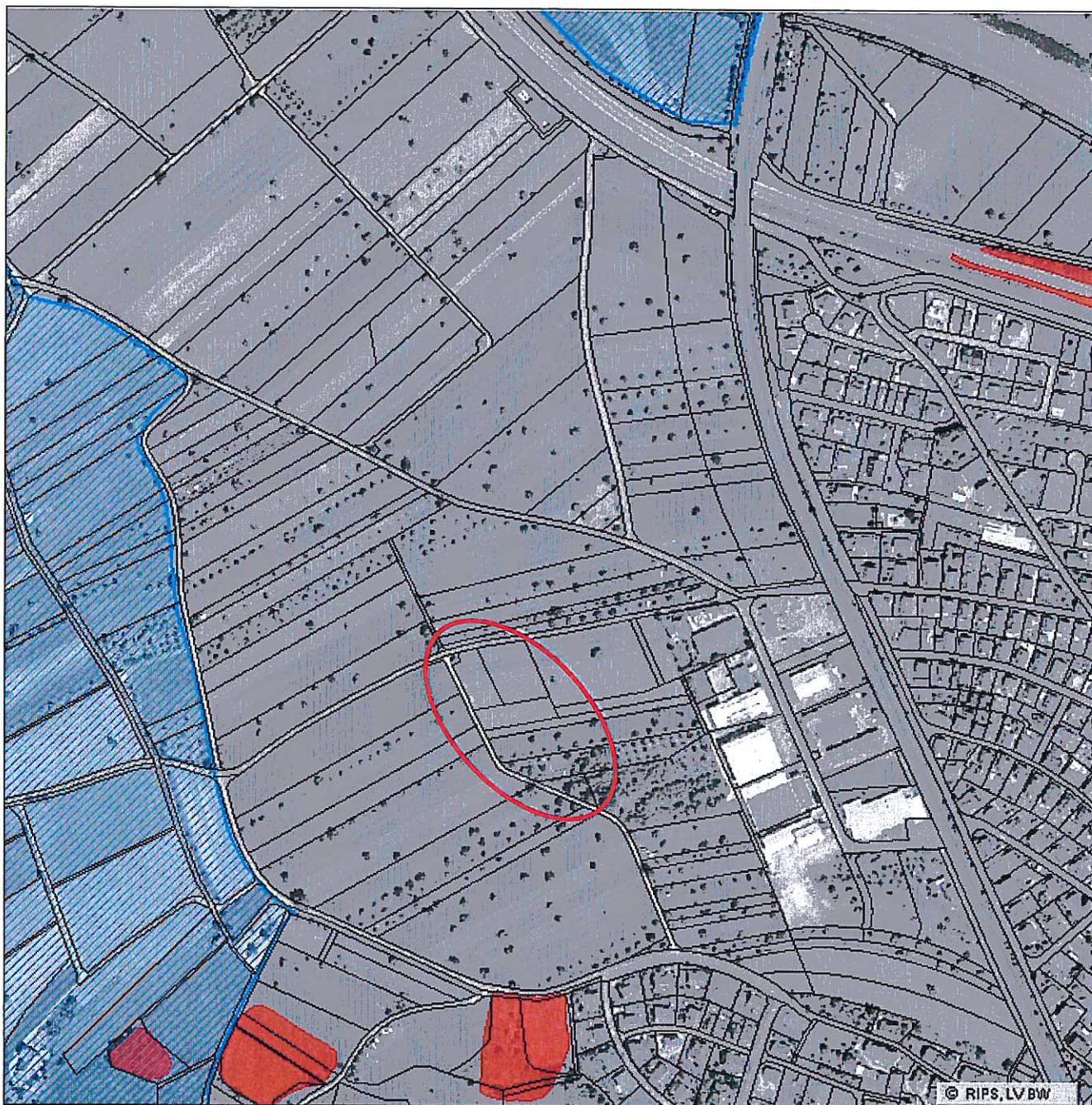
### Lage des Planungsgebietes



 ungefähre Lage der Erweiterungsfläche

## Anhang 2

### Luftbild



 ungefähre Lage der Erweiterungsfläche; blau schraffiert: FFH-Gebiet; rote Flächen: besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG. Flächen beider Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

## Anhang 3

### Fotos



Foto 1: Intensivrasen um Schuppen; rechts Ackerbrache



Foto 2: Ackerbrache

## Anhang 4

### Fotos



Foto 3: Obstbaum Hochstämme; links einzeln stehend, rechts kleinere Bäume in engem Verband.

## Anhang 5

Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter  
(5-stufigen Methode nach LFU 2004)

Grundwert (LFU 2005)	Wertstufe (LFU 2005)	Faktor (BÜRO WINSKI)
-------------------------	-------------------------	-------------------------

<b>Biotoptyp / Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>	1-4	I	sehr gering	0 – 0,8
	5-8	II	gering	
	9-16	III	mittel	0,9 – 1,6
	17-32	IV	hoch	1,7 – 3,2
	33-64	V	sehr hoch	> 3,2

Bewertungsklasse Boden (UM 2006)	Wertstufe
--	-----------

<b>Schutzgut Boden</b>	1	I	sehr gering
	2	II	gering
	3	III	mittel
	4	IV	hoch
	5	V	sehr hoch

## Anhang 6

## Bewertungstabelle Landschaftsbild

10	<b>Naturlandschaft</b> mit natürlicher bzw. naturnaher Vegetation ohne land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung.
	<b>Historische Kulturlandschaft</b> von besonders charakteristischer Eigenart mit althergebrachter land- und forstwirtschaftlicher Bodennutzung bzw. Pflege.
9	<b>Wald-Feld-Landschaft</b> von weitgehend <u>naturraumtypischer Eigenart</u> mit <u>extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung</u> , kleinparzellierter Wald-Feld-Gemengelage und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbarer Biotoptypen.
8	<b>Feldlandschaft</b> von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit überwiegend extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbaren Biotoptypen.
	<b>Waldlandschaft</b> mit <u>ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung</u> und vereinzelt extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.
7	<b>Wald-Feld-Landschaft</b> mit einer teils extensiven, teils intensiven land-/forstwirtschaftlichen Bodennutzung, einem hohen Anteil an <u>gliedernden Landschaftsstrukturen</u> und beginnender <u>Normierung</u> .
6	<b>Feldlandschaft</b> mit teils intensiver, teils extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem mittleren Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und beginnender Normierung.
	<b>Parklandschaft</b> mit stiller Erholungsnutzung (z.B. Parkanlagen in der freien Landschaft)
5	<b>Wald-Feld-Landschaft</b> mit überwiegend intensiver land-/forstwirtschaftlicher Nutzung und einem geringen Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und fortgeschrittener Normierung.
4	<b>Landschaft</b> mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einzelnen gliedernden Landschaftsstrukturen mit fortgeschrittener Normierung.
	<b>Historisch gewachsene Ortslage</b> mit landschaftstypischer Bauweise und Siedlungsstruktur.
3	<b>Meist siedlungsnah oder innerörtliche Grünflächen</b> , auch mit intensiver Erholungsnutzung (großflächige Grün- und Parkanlagen, Friedhöfe, Badeseen, offene Gärten, Golfplätze)
2	<b>Feldlandschaft</b> ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.
1	<b>Innerörtliche Bereiche</b> mit guter Durchgrünung bzw. <b>meist siedlungsnah Bereiche</b> mit intensiver Freizeitnutzung (z.B. Gärten, Kleingartenanlagen, Campingplätze, Wochenendhausgebiete)
0	Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete.



Wertstufe V: Flächen mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild



Wertstufe IV: Flächen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild



Wertstufe III: Flächen mit mittlerer Bedeutung für Landschaftsbild



Wertstufe II: Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild



Wertstufe I: Flächen mit sehr geringer / ohne Bedeutung für das Landschaftsbild

## Anhang 7

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotope

<b>Bestand</b>				
Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand	Wertstufe	Faktor	LUBWWP
5025	Acker, Intensivwiese (33.60)	I	5	25125
2423	Streuobstbestand (45.40)	III	16	38768
501	Aufgel. Baumschule (60.60)	I	4	2004
2055	Verkehrsfläche	I	1	2055
57	Öffentliche GF	III	16	912
2166	Eingrünung als Festsetzung	III	8	17328
12227				<b>86192</b>

<b>Bewertung Bestand:</b>	<b>86192</b>
---------------------------	--------------

<b>Planung</b>				
Fläche in m <sup>2</sup>	Planung	Wertstufe	Faktor	LUBWWP
6880	GE-Fläche	I	1	6880
1240	Fläche für die Landwirtschaft	I	5	6200
1995	Private GF (Eingrünung)	II	8	15960
2055	Verkehrsfläche	I	1	2055
57	Öffentliche GF	III	16	912
12227				<b>32007</b>

<b>Bewertung Planung:</b>	<b>32007</b>
---------------------------	--------------

<b>Rest / Ausgleichsbedarf Biotope (Ausgleich im Ökokonto):</b>	<b>54185</b>
---	--------------

## Anhang 8

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Boden

aktuelle Nutzung	Klassen- zeichen	Flächen in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklassen						Kompensationsbedarf i. haWE KB = Fx(BvE-BnE)			
				vor dem Eingriff			nach dem Eingriff			je Funktion			insgesamt
				NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Grünland, Acker, Obstbau		0,69	Gebäude, Verkehrsflächen	3	5	4	1	1	1	1,38	2,75	2,06	6,19
<b>Σ (KB)</b>										1,38	2,75	2,06	6,19

Kompensationsart	Klassen- zeichen	Flächen in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklassen						Kompensationswirkung i. haWE KW = Fx(BnM-BvM)			
				vor dem Eingriff			nach dem Eingriff			je Funktion			insgesamt
				NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
<b>Σ (KW)</b>										0,00	0,00	0,00	0,00

<b>E/A Bilanz (KB-KW)</b>										1,38	2,75	2,06	6,19
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	------	------	------

**Restausgleichsbedarf Boden:**

**6,19**

BvE	Bewertungsklasse vor Eingriff	NB	natürliche Bodenfruchtbarkeit
BnE	Bewertungsklasse nach Eingriff	AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
WE	Werteinheit/en	FP	Filter und Puffer für Schadstoffe
KB	Kompensationsbedarf in haWE		
BnM	Bewertung nach der Maßnahme		
BvM	Bewertung vor der Maßnahme		
KW	Kompensationswirkung in haWE		

## Anhang 9

Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten**A Gehölze zur Bepflanzung im Baugebiet****Heimische Baumarten**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

**Heimische Straucharten****groß**

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	

**mittel**

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	giftig
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	

**B Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung**

*Hedera helix* Efeu *giftig!*  
(einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer)

*Parthenocissus spec.* Wilder Wein  
(laubabwerfend für sonnenseitige Wände. 2 Arten sind Selbstklimmer)

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten	benötigt Kletterhilfe

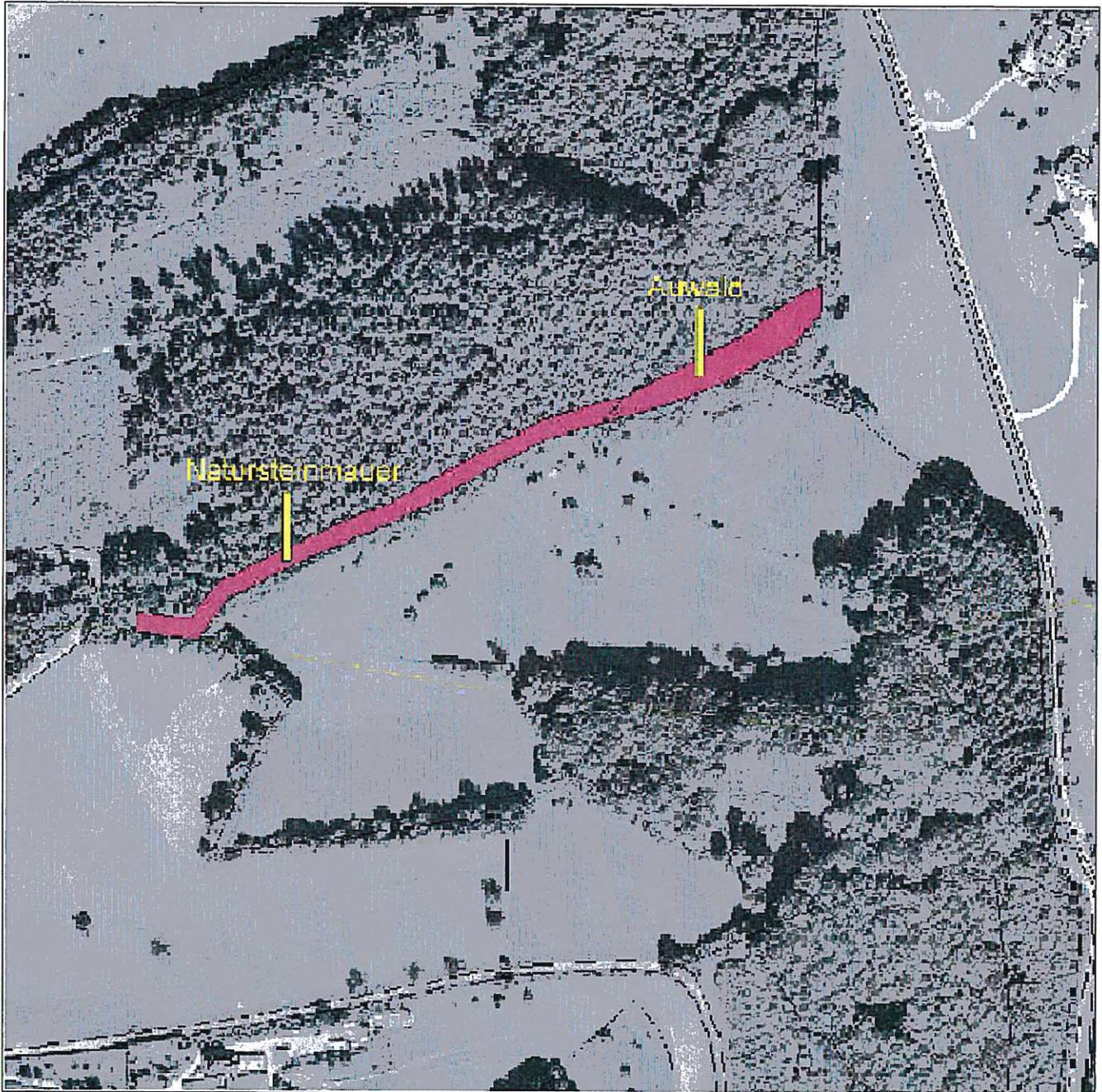
**Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten**

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

## Anhang 10

### Luftbild zur Kompensationsfläche



Lage der Kompensationsfläche im Mühlbach auf Flst. Nr. 357 Gemarkung Steinach (Quelle: Büro Stöhr, Steinach)

# Anhang 11

## Übersichtsplan und Beschreibung zur Ökokonto-Fläche 48

