

Stadt Schiltach
Landkreis Rottweil

Umweltbeitrag

Zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Hotel“

Fassung: 23.11.2022

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Projekt Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Hotel Zwick“

Planungsträger: Stadt Schiltach
Herr Michael Grumbach
Frauenberggasse 1
77761 Schiltach

Projektnummer: 987

Bearbeiter: Schriftliche Ausarbeitung:
Benjamin Reiss, B. Sc.

Geländeerfassung:
Dagmar Fischer, Dipl. Biol.
Stephan Brune, Dipl. Biol.
Simon Steigmeyer, B. Eng

Projektleitung:
Tristan Laubenstein, M. Sc.

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens	1
1.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	1
1.2.1 Angaben zum Standort.....	2
1.2.2 Fachplanerische Vorgaben.....	4
1.2.3 Naturschutzrechtliche und -fachliche Ausweisungen	4
1.2.4 Vorhabensbeschreibung	5
2 Wirkfaktoren der Planung	6
2.1 Wirkfaktoren der Bauphase.....	6
2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren	6
2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	6
3 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren	6
3.1 UVP-Pflicht	6
3.2 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.....	7
3.3 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen.....	7
4 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung	8
5 Planinterne Maßnahmen	12
5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
5.2 Maßnahmen der Grünordnung.....	13
5.3 Umweltrelevante Hinweise aus dem Bebauungsplan	15
6 Zusammenfassung	16
7 Quellenverzeichnis	17
8 Anhang	18
8.1 Pflanzenlisten.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liegenschaftsverteilung / Räumliche Einordnung des Plangebietes	2
Abbildung 2: Fotografische Dokumentation des Untersuchungsgebietes	3
Abbildung 3: Auszug aus dem Planentwurf des Bebauungsplans	5
Abbildung 4: Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte innerhalb des Plangebietes (rot umrandete Fläche)	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fachplanerische Ausweisungen des Untersuchungsgebietes	4
Tabelle 2: Naturschutzrechtliche und -fachliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung	4
Tabelle 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	8

1 Einleitung

1.1 Anlass und Begründung des Vorhabens

Die Stadt Schiltach beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ eine derzeit als Grünland bestehende Fläche am südlichen Stadtrand Schiltachs für die Errichtung einer Hotelanlage zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Ausweisung eines Sondergebietes und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

1.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 22114/4, 22114/5, 22114/6, 22114/7, 22114/8, 22114/9 und 2214/10 handelt es sich um unbebaute Einzelgrundstücke im Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 2.100 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

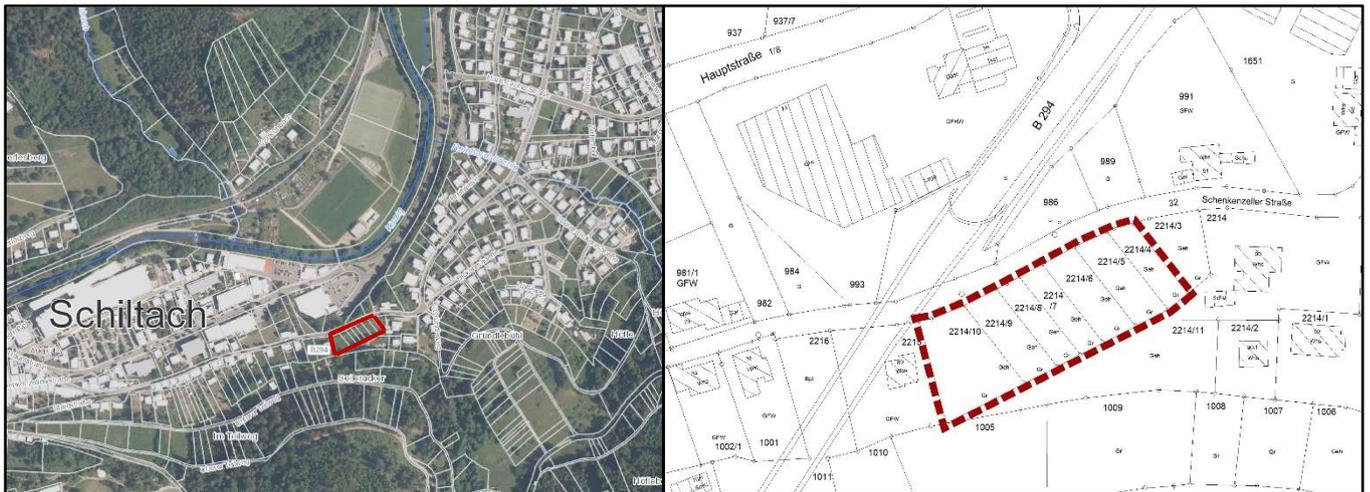
Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein Umweltbeitrag wird im Rahmen der Offenlage als Teil B erstellt. Notwendige Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen.

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Bauvorhaben ist auf den Flurstücken 22114/4, 22114/5, 22114/6, 22114/7, 22114/8, 22114/9 und 2214/10 geplant, die sich am südlichen Stadtrand Schiltachs befinden. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 348,93m bis 358,55 m ü. NN und fällt von Süden nach Norden hin stark ab. Das Plangebiet wird in östlicher und westlicher Richtung durch Wohnbebauung mit mäßig strukturreichen Gärten begrenzt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Schenkenzellerstraße. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch einen geschotterten Weg begrenzt. Die genaue Lage des Plangebietes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Legende: gelb-transparente Fläche = Plangebiet, unmaßstäblich

Abbildung 1: Liegenschaftsverteilung / Räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche von ca. 2.100 m² und umfasst eine überwiegend mäßig wüchsige Fettwiese mit Gehölzstrukturen am nördlichen sowie südlichen Gebietsrand.



Abb. 1: Blick über das Plangebiet in Richtung West mit angrenzender Wohnbebauung im Hintergrund



Abb. 2: Altes Wohngebäude mit z.T. verwildertem Garten in Steilhangelage



Abb. 3: Auf den Stock gesetzte Hecke an steiler Böschung oberhalb Schenkzellerstraße Richtung Ost



Abb. 4: Baumhecke mit Streuobstbäumen aus Richtung Neubaugrundstück



Abb. 5: Schotter- und Grasweg oberhalb des Plangrundstücks mit Blick nach Ost.



Abb. 6: Blick von Schenkzellerstraße auf Planfläche

Abbildung 2: Fotografische Dokumentation des Untersuchungsgebietes

1.2.2 Fachplanerische Vorgaben

Tabelle 1: Fachplanerische Ausweisungen des Untersuchungsgebietes

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)	Ausweisung als „Siedlungsfläche“.
Flächennutzungsplan Rottweil 2012	Ausweisung als „geplante Wohnbaufläche“

1.2.3 Naturschutzrechtliche und -fachliche Ausweisungen

Tabelle 2: Naturschutzrechtliche und -fachliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und Umgebung

Schutzgebietskategorie	Ausweisungen inkl. Räumlicher Zuordnung
Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes. Ausweisungen in der nahen Umgebung* des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> „Auwaldstreifen an Kinzig nördlich Schiltach“ (Biotop-Nr. 177163250413), ca. 100 m nördlich „Bach im Gründlebühl südlich Schiltach“ (Biotop-Nr. 177163250310), ca. 130 m südwestlich
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Naturpark	Ausweisungen innerhalb des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> „Schwarzwald Mitte/Nord“ (Schutzgebiets-Nr. 7), Plangebiet liegt vollständig innerhalb
Natura 2000-Gebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes. Ausweisungen in der Umgebung des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> FFH-Gebiet „Schiltach und Kaltbrunner Tal“ (Schutzgebiets-Nr. 7716-341), ca. 1,1 km nördlich
Landschaftsschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Waldschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Nationalpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Biotopverbund	Ausweisungen innerhalb des Plangebietes <ul style="list-style-type: none"> Biotopverbund mittlerer Standorte (Kernfläche, Kernraum), Plangebiet liegt anteilig innerhalb Ausweisungen in der nahen Umgebung* des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> Biotopverbund mittlere Standorte (Kernraum, ca. 90 m westlich bzw. 200 m südwestlich, Kernfläche, ca. 10 m südlich Biotopverbund feuchte Standorte (Kernraum, ca. 130 m südwestlich, Kernfläche, ca. 140 m südwestlich)
Wildkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Naturdenkmal	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*
Wasserschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung*

Überschwemmungsgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebietes. Ausweisungen in der nahen Umgebung* des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> • „ÜSG-Kinzig / Schiltach, Lehengericht, Schenkenzell“ (ÜSG-Nr. 520325000074), ca. 100 m nördlich • HQ100-Gebiet, ca. 100 m nördlich
-----------------------	---

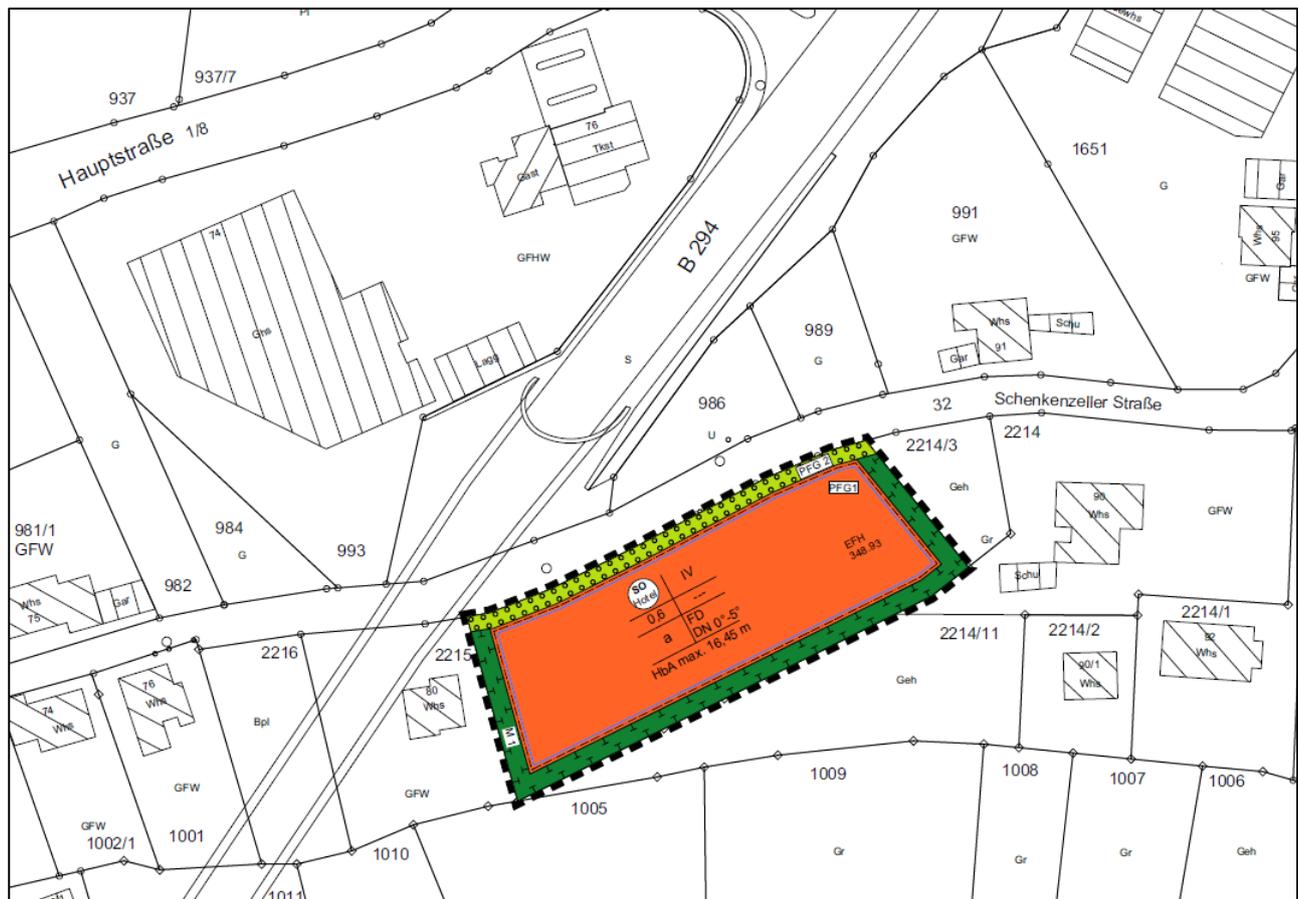
*nahe Umgebung = 250 m

1.2.4 Vorhabensbeschreibung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf einer ca. 2.100 m² großen Fläche planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen, um Unterkunftsmöglichkeiten für Geschäftsreisende und Touristen zu bieten.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Schenkenzeller Straße. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen den Bau von Carports an der Erschließungsstraße sowie die Planung von Aufenthaltsräumen mit begrünten Vorflächen im darüberliegenden Erdgeschoss.

Das Konzept sieht eine Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen vor, sodass insgesamt ein viergeschossiges Gebäude in zeitgemäßer Bauweise entstehen kann, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt.



Legende: Schwarz umrandete Fläche = Plangebiet, orange eingefärbte Fläche = Sondergebiet, grün gefärbte Flächen = Grünflächen mit geplanten Pflanzgeboten

(Stand 23.11.2022), unmaßstäblich

Abbildung 3: Auszug aus dem Planentwurf des Bebauungsplans

2 Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen- und betriebsbedingt gliedern.

2.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten und Transportverkehr

2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von Vegetationsstrukturen

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen (Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie)
- Lichtemissionen
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit

3 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.100 m². Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung der GRZ von 50 % ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 1.300 m² (Grundstücksfläche x Grundflächenzahl = Überbaubare Fläche) und die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 19 Abs. 2 BNVO sowie die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

3.1 UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

3.2 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Das FFH-Gebiet „Schiltach und Kaltbrunner Tal“ (Schutzgebiets-Nr. 7716-341) befindet sich in ca. 1 km Entfernung in nördlicher Richtung. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet und der Trennung von Schutz- und Plangebiet kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete ausgeschlossen werden.

3.3 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen

Das Vorhaben dient der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten. Durch den Betrieb als Hotelbetrieb ist eine erhöhte Betriebsamkeit durch den laufenden Hotelbetrieb und an- bzw. abreisende Gäste zu erwarten. Schwere Unfälle, die eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach sich ziehen, können bei der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.

Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten

Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

ja nein

4 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

Beschrieben werden der derzeitige Umweltzustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen der Planung.

Tabelle 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Schutzgut Pflanzen / Tiere	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Die Biotoptypen des Vorhabengebietes wurden in Anlehnung an den LFU-Biotopdatenschlüssel (LFU 2005b) angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen.</p> <p>Das Plangebiet wird großflächig von einer Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) eingenommen.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hin zur Schenkenzellerstraße eine „auf den Stock“ gesetztes Gebüsch (42.20) bestehend aus Bergahorn, Linde, Stieleiche, Hainbuche, Haselstrauch, Hartriegel, Schwarzem Holunder, Brombeere, Brennnessel und Farn.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Brombeergestrüpp (43.10) mit einsetzender Gehölzsukzession, welches gemeinsam mit einem angrenzenden Heckenzaun (44.30) als Abgrenzung des Plangebietes fungiert.</p> <p>In östlicher und westlicher Richtung wird das Plangebiet durch Wohnbebauung (60.10) mit mäßig strukturreichen Gärten (60.60) begrenzt.</p> <p>Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde festgestellt. Hier sind insbesondere die europäischen Vogelarten sowie Fledermäuse zu nennen.</p> <p>Die Wiesenfläche und Heckenstrukturen innerhalb des Vorhabensbereiches stellen ein Nahrungshabitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten dar.</p> <p>Die Gestrüpp- und Heckenstrukturen im Süden des Plangebiets weisen eine grundsätzliche Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse und die Schlingnatter auf, jedoch konnten beide Arten bei den Geländebegehungen nicht nachgewiesen werden. Ergänzend zu den artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten, konnte ein Vorkommen der Blindschleiche festgestellt werden.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird eine ca. 2.100 m² große Fläche beansprucht. Die vorhandene Vegetation wird entfernt und ein Großteil der Fläche überbaut und versiegelt. Anteile des Plangebiets bleiben durch die Herstellung von Grünanlagen begrünt. Die Einhaltung der Pflanzgebote sorgt für eine Verminderung des Eingriffs.</p> <p>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Zusätzlich zum Umweltbeitrag wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.</p> <p>Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) beschreibt die Regelung der Beleuchtung des Gebietes für lichtempfindliche Fledermausarten. Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) beschreibt die Aufwertung des Blindschleichenlebensraumes durch die randliche Eingrünung des Gebietes. Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) legt eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit fest.</p> <p>Da im Plangebiet keine nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) nachwiesen werden konnten, ist eine Beeinträchtigung der Arten nicht zu erwarten.</p>

<p><u>Biotopverbund</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich anteilig eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte.</p>  <p>Abbildung 4: Kernfläche des Biotopverbundes mittlere Standorte innerhalb des Plangebietes (rot umrandete Fläche)</p>	<p>Die anteilige Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte geht durch die Umsetzung des Vorhabens verloren.</p> <p>Zur Minderung des Eingriffs werden Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der Pflanzgebote festgelegt. Eine Umsetzung erfolgt unter Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze.</p> <p>Der entstehende Eingriff kann durch die grünordnerischen Maßnahmen vermindert, jedoch nicht vollumfänglich ausgeglichen werden.</p>
<p>Schutzgut Boden</p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p> <p>Nach der Übersichtskarte der bodenkundlichen Einheiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:50.000) bestehen die Böden des Plangebietes maßgeblich aus Braunerden, die sich aus Granitschutt führenden Fließerden bzw. Hangschutt gebildet haben</p> <p>Derzeit wird das Plangebiet großflächig von Grünland, sowie randlich eingrenzend von Gehölzstrukturen, eingenommen. Geringfügige Vorbelastungen sind allenfalls im Zuge pflegerischer Maßnahmen zu erwarten.</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p> <p>Durch das Vorhaben werden Versiegelungen unterschiedlichen Grades verursacht (Verkehrsflächen, Errichtung einer Hotelanlage). Vollständige Versiegelungen führen dabei zum Verlust aller Bodenfunktionen. Unversiegelte Bereiche (Grünflächen) können durch Bodenverdichtungen geringfügig beeinträchtigt werden.</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.</p>

Schutzgut Wasser	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Grundwasser</p> <p>Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:50.000) des LGRB Baden-Württemberg, befindet sich der Planbereich in der Formation der „Variszischen Plutone“. Dabei handelt es sich im unverwitterten bzw. unzerklüfteten Zustand generell um einen Grundwassergeringleiter. Im Auflockerungsbereich und bei tektonischer Beanspruchung bestehen eine geringe bis mäßige Durchlässigkeit bzw. eine mittlere bis mäßige Ergiebigkeit auf Klüften, die mit zunehmender Tiefe abnimmt. Bei hydraulischem Anschluss an überlagerndes Deckgebirge sind regional ebenfalls mittlere Ergiebigkeiten möglich. Im Bereich tief reichender Störungen und Zerrüttungszonen ist eine Wasserführung bis in größere Tiefen möglich. Im Bereich tiefgründiger Verwitterungs- und Zersatzdecken können Übergänge hinzu Kluft-/Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit vorliegen (z.B. im Hotzenwald).</p> <p>Auf den unverbauten Flächen des Plangebietes kann Oberflächenwasser großflächig versickern. Die Grundwasserneubildung ist ungestört.</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.</p> <p>Die Kinzig verläuft ca. 110 m nördlich des Plangebietes.</p>	<p>Infolge der Planumsetzung ist mit Versiegelungen unterschiedlichen Grades zu rechnen. Diese können die Grundwasserbildung beeinträchtigen bzw. bei vollständiger Versiegelung der Flächen unterbinden.</p> <p>Zur Verminderung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.</p>
Schutzgut Klima / Luft	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss</p> <p>Die im Plangebiet liegende Grünfläche stellt eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Aufgrund der Lage und der Neigung des Gebietes (6%), wird die entstehende Kaltluft in das nördliche Siedlungsgebiet abgeleitet.</p> <p>Luftregeneration und Klimapufferung</p> <p>Die Regeneration der Luft und die Anreicherung mit Sauerstoff erfolgen durch Pflanzen, speziell durch die photosynthetisch aktiven Blätter und Nadeln. Dies bedeutet, dass Strukturen mit großer Blattmasse von großer Bedeutung für die Luftregeneration sind.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden Gehölze, die eine positive Auswirkung auf die Luftregeneration und Klimapufferung haben.</p>	<p>Das Vorhaben führt zu einem Funktionsverlust von ca. 1300 m² kaltluftproduzierender Grünfläche im Plangebiet. Ein Teil der Sondergebietsfläche wird im Rahmen der Pflanzgebote als Grünanlage hergestellt. Der Verlust an Kaltluftproduktionsflächen kann dadurch vermindert, jedoch nicht vollumfänglich kompensiert werden.</p> <p>Durch die Pflanzung neuer Gehölze innerhalb der Grünflächen der Hotelanlage im Rahmen der Pflanzgebote kann die Funktion der Fläche in der Luftregeneration und Klimapufferung weitgehend erhalten werden.</p>

Schutzgut Landschaftsbild	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Das Plangebiet besteht derzeit als eine Grünfläche, die in nördlicher und südlicher Richtung von Gehölzstrukturen bzw. in östlicher und westlicher Richtung von bestehender Wohnbebauung begrenzt wird und einen Teil des erschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Schiltach darstellt.</p> <p>Weiträumige Sichtbeziehungen bestehen aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie durch die topografischen Verhältnisse des Plangebietes.</p>	<p>Durch die Planung gehen Grünflächen und Gehölzbestände verloren. Die geplante Durchgrünung des Sondergebiets im Rahmen der Pflanzgebote kann den Eingriff vermindern.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bauvorschriften, die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Umsetzung der Pflanzgebote fügt sich das Planvorhaben harmonisch in das Umfeld ein.</p> <p>Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über das bestehende Maß hinausgehen, sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Fläche	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Das Plangebiet befindet sich gemäß des Flächennutzungsplanes Rottweil 2012 innerhalb einer Fläche für die geplante Wohnbebauung, die nach Westen und Osten von bestehender Wohnbebauung und nach Norden von Wohn- und Mischgebieten begrenzt wird.</p>	<p>Die Planung führt zu einer Nachverdichtung des Innenbereiches. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind daher von untergeordneter Bedeutung.</p>
Schutzgut Mensch	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Das Plangebiet besteht derzeit als eine Grünfläche, die in östlicher und westlicher Richtung von bestehender Wohnbebauung begrenzt wird.</p> <p>Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung (z.B. durch ein Vorhandensein von Sitzbänken, Aussichtspunkten oder vergleichbaren Strukturen) ist nicht zu erkennen. Der südlich des Gebietes verlaufende Schotterweg wird sicherlich von Spaziergängern genutzt.</p>	<p>Während der Bauphase ist außerhalb der gesetzlich festgelegten Ruhezeiten mit einer erhöhten Staub-, Schadstoff- und Lärmbelästigung durch Transport- und Baufahrzeuge sowie Baumaschinen zu rechnen.</p> <p>Betriebliche Wirkfaktoren des Vorhabens bestehen unter anderem in erhöhten Lärm- und Abgasemissionen für umliegende Wohnbebauung durch Logistik- und Lieferverkehr, sowie An- und Abreise der Hotelgäste. Angesichts der räumlichen Nähe des Plangebietes zur ca. 30 m nördlich verlaufenden Bundesstraße ist zum derzeitigen Kenntnisstand jedoch nicht davon auszugehen, dass die betriebsbedingte Wirkfaktoren das bestehende Beeinträchtigungsausmaß überschreiten werden.</p>
Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Im Planungsbereich befinden sich keine Kulturgüter. Sachgüter werden über das Schutzgut Pflanzen/ Tiere abgehandelt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
<p>Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nachzeitigem Kenntnisstand und bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>	

5 Planinterne Maßnahmen

5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Verträgliche Gestaltung der Beleuchtung im Gebiet für lichtempfindliche Fledermausarten

Um die Beleuchtung des Gebiets für lichtempfindliche Fledermausarten verträglich zu gestalten, muss diese v.a. im Bereich des südlichen Ortsrandes auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten, die bestrahlte Fläche und die Beleuchtungsdauer sind möglichst gering zu halten.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Randliche Eingrünung mit Aufwertung des Blindschleichenlebensraums:

Siehe Maßnahme M1 der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3): Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar

Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeid-baren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

5.2 Maßnahmen der Grünordnung

Die Pflanzgebote werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der *Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe *Pflanzliste 3*) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der *Pflanzliste 2* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der Grünfläche entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* zu bepflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme 1 (M1)

Randliche Eingrünung mit Aufwertung des Blindschleichenlebensraums:

Die in der Planzeichnung als Maßnahme M1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Sträucher (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäume (Qualität: StU.: 16 - 18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzlisten 1 und 2 oder regionaltypische Obstbäume der Pflanzliste 3 (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) zu pflanzen.

Im Bereich der gehölzfreien Flächen sind gezielte Maßnahmen zur Aufwertung des Blindschleichenlebensraums vorgesehen. Es müssen insgesamt 2 Steinhäufen (ca. 2 x 2 m) aus naturraumtypischen Gesteinsmaterial (etwa 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20-40 cm besitzen, größere Steine eher unten platzieren) angelegt werden. Im Randbereich der Steinhäufen sind zusätzliche Totholzelemente (Wurzeln oder grobe Äste) zu platzieren. Neben den Steinhäufen müssen 2 Totholzhaufen (2 x 2 m) aus morschen Baumstämmen sowie dicken und dünnen Ästen angelegt werden. Zum Schutz vor Hauskatzen empfiehlt es sich, die Stein- und Totholzhaufen mit locker, aufgelegten, dornigen Ästen und Ranken zu schützen.

Maßnahme 2 (M2)

Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Maßnahme 3 (M3)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Bei nicht überdachten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 4 (M4)

Luftreinhaltung

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.

Maßnahme 5 (M5)

Gartengestaltung

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

5.3 Umweltrelevante Hinweise aus dem Bebauungsplan

Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rottweil anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Schiltach beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ derzeit als Grünland bestehende Flächen am südlichen Stadtrand Schiltachs für die Errichtung einer Hotelanlage zur Verfügung zu stellen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ nach §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen. Die bisher unbebaute Vorhabenfläche im Innenbereich ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Ebenso kann auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im vorliegenden Umweltbeitrag dargestellt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabengebietes. Die Belange des Artenschutzes werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die eine besondere Schwere aufweisen. Durch die Lage im Innenbereich können Auswirkungen auf besonders geschützte Arten weitgehend als unerheblich betrachtet werden, da mäßig strukturreiche Bedingungen vorliegen.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (V1 – V3) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Eine, das normale Maß überschreitende, Verschlechterung des Naturhaushaltes tritt ebenfalls nicht ein. Positiv ist zu werten, dass durch die Planung eine Verdichtung des Innenbereichs stattfindet.

Die Maßnahmen der Grünordnung sehen u.a. die Durch- und Eingrünung des Vorhabengebietes vor. Weitere Vorgaben betreffen die Beseitigung des unverschmutzten Oberflächenwassers, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf nichtüberdachten Stellflächen, die Luftreinhaltung, die Gartengestaltung, den Grundwasserschutz, den fachgerechten Aus- und Wiedereinbau kulturfähigen Bodens sowie die Denkmalpflege.

Die Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Balingen, den 23.11.2022

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

7 Quellenverzeichnis

Literatur

Baugesetzbuch (Stand: Januar 2021)

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Stand: Juli 2020)

FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Stand: Mai 1992)

LFU Baden-Württemberg, Karlsruhe (2005a): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung.

LFU Baden-Württemberg, Karlsruhe (2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LGRB Baden-Württemberg (2022): LGRB-Kartenviewer – Layer Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50) (Stand: Februar 2022)

LGRB Baden-Württemberg (2022): LGRB-Kartenviewer – Layer Geologische Karte 1:50.000 (GeoLa GK50) (Stand: Februar 2022)

LGRB Baden-Württemberg (2022): LGRB-Kartenviewer – Layer Hydrogeologische Karte 1:50.000 (GeoLa HK50) (Stand: Februar 2022)

LUBW Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.

LUBW Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW, Natur und Landschaft – Layer: Schutzgebiete (Stand: Februar 2022)

LUBW Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW, Natur und Landschaft – Layer: Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan (Stand: Februar 2022)

LUBW Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW, Wasser – Layer: Wasserschutzgebiete (Stand: Februar 2022)

LUBW Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW, Wasser – Layer: Flächennutzungsplan (Stand: Februar 2022)

LUBW Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW, Wasser - Überschwemmungsgebiete (Stand: Februar 2022)

NatSchG Baden-Württemberg – Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Stand: Juni 2020)

8 Anhang

8.1 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1: Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Pflanzliste 2: Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten

Apfelbäume in den Sorten

Brettacher
Jakob Fischer
Rheinischer Bohnapfel
Krügers Dickstiel
Schöner aus Nordhausen
Sonnenwirtsapfel
Winterrambour

Birnbäume in den Sorten

Fäßlesbirne
Nägeles Birne
Schweizer Wasserbirne

Steinobst in den Sorten

Wangenheims Frühzwetschge
Dt. Hauszwetschge
Untertländer
Dolleseppler