

# **BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“**

## **ENTWURF UMWELTBERICHT**

### **2. Fassung zur erneuten Offenlage**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
1.2	FESTSETZUNGEN MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG	4
1.3	BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	4
1.4	DARSTELLUNG DER FÜR DEN PLAN GELTENDEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, SOWIE VON VORGABEN AUS EINSCHLÄGIGEN GESETZEN, FACHPLANUNGEN UND ÖRTLICHEN SATZUNGEN UND DER ART, WIE SIE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN	4
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>5</b>
2.1	BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHEN SITUATION UND DES STANDORTS SOWIE DER VORHANDENEN NUTZUNGEN EINSCHLIEßLICH DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN	5
2.2	DARSTELLUNG DER UNTERSUCHUNGSRELEVANTEN SCHUTZGÜTER UND DEREN FUNKTIONSERFÜLLUNG IM GEBIET (BEWERTUNG)	5
2.2.1	PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT	5
2.2.2	BODEN	6
2.2.3	WASSER	6
2.2.4	KLIMA / LUFT	6
2.2.5	LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD	6
2.2.6	MENSCH / SCHUTZ VOR IMMISSIONEN (SCHADGASE, LÄRM) / ERHOLUNG	6
2.2.7	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	6
2.2.8	DARSTELLUNG VON WECHSELWIRKUNGEN	7
<b>3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
3.1	DARSTELLUNG DER WIRKUNG DES VORHABENS	7
3.1.1	BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN	7
3.1.2	ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN	7
3.1.3	BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN	7
3.2	BESCHREIBUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER UND AUF DIE WECHSELWIRKUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER PROBLEME, DIE SICH AUF ÖKOLOGISCH EMPFINDLICHE GEBIETE BEZIEHEN	7
3.2.1	PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT	7
3.2.2	BODEN	7
3.2.3	WASSER	7
3.2.4	KLIMA / LUFT	7
3.2.5	LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSBILD	8
3.2.6	MENSCH (SCHUTZ VOR IMMISSIONEN DURCH SCHADGASE / LÄRM; ERHOLUNG)	8
3.2.7	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	8
3.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)	8
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG GEPLANTER MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
4.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	8
4.2	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ	8
4.3	TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	9

**5 DARLEGUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER  
BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES BEBAUUNGSPLANS** 9

**6 DARSTELLUNG DES VERWENDETEN VERFAHRENS BEI DER  
UMWELTPRÜFUNG SOWIE DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER  
ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN; HINWEISE AUF DATEN- UND  
KENNTNISLÜCKEN** 9

**7 MONITORING** 9

**8 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS IN  
ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHER FORM** 9

**ANLAGEN:** AB SEITE 10

- Tabellen Biotopwert Bestand u. Planung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Natura 2000 Verträglichkeitsvoruntersuchung  
(Büro Wäldele 2008, unverändert aus 1. Offenlage)
- Lageplan Bestand „Landschaftsanalyse“  
(Büro Wäldele 2009, unverändert aus 1. Offenlage)
- Lageplan „Lage der externen Ausgleichsfläche“

## **1 Einleitung**

### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Offenburg stellt in Offenburg-Bohlsbach einen Bebauungsplan „Am Friedhof“ auf mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets GE. Nördlich des Friedhofs befindet sich im Außenbereich das Anwesen eines Fuhrbetriebs. Zur Sicherung des Firmenstandorts ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich. Die Neuordnung des Gebietes und die Verlegung der bestehenden Verbindungsstraße zwischen „Okenstraße“ und „Im Mur“ sind hierzu notwendig. Planungsziel ist, die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbebetrieb) zu sichern und ihnen in angemessener Weise Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen ohne dabei die Friedhofsnutzung oder die landwirtschaftlichen Belange zu beeinträchtigen.

### **1.2 Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Im Bebauungsplan „Am Friedhof“ mit einer Gesamtgröße von ca. 18.650 m<sup>2</sup> werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Im Norden des Gebietes ein Gewerbegebiet GE mit einer Gesamtfläche von ca. 9.200 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8. Im Südosten eine Sonderfläche Friedhof mit einer Gesamtfläche von ca. 2.260 m<sup>2</sup>. Verkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und im Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Gesamtfläche von 3.740 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Durch die vorhandene verkehrliche Erschließung des Gebietes und die bereits vorhandene Überbauung durch den vorhandenen Gewerbebetrieb sind ca. 6.220 m<sup>2</sup> bereits überbaut. Der B-plan ermöglicht eine 80 %ige Überbauung der GE-Fläche, d.h. es können dort maximal 7360 m<sup>2</sup> überbaut werden. Dabei werden zukünftig auch Flächen überbaut, die derzeit als Hofflächen bereits versiegelt sind.

### **1.4 Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes, sowie von Vorgaben aus einschlägigen Gesetzen, Fachplanungen und örtlichen Satzungen und der Art, wie sie und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

In den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind folgende maßgebliche umweltrelevante Zielvorgaben festgelegt, die auch als Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen wurden:

#### Fachgesetze

Die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sind,

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

#### Fachplanung

Für das Plangebiet relevante formelle und informelle Fachplanungen und die dort festgelegten Ziele, einschließlich derer, die für den Umweltschutz von Bedeutung sind, sind im Wesentlichen:

- Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen und der daraus entwickelten Raumstrukturkarte ist der zu betrachtende Bereich als „regionaler Grundwasserschonbereich“ ausgewiesen.

- Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg; Fortschreibung (rechts-wirksam seit 21.11.2009)

Die geplante Ausweisung B-Plan „Am Friedhof“ ist enthalten.

- Schutzgebiete

Das Baugebiet „Am Friedhof“, Offenburg-Bohlsbach, liegt mit ca. 1.190 m<sup>2</sup> im FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (Gebiets-Nr. 7513-341) und deckungsgleich im Vogel-schutzgebiet „Kammbach-Niederung“ (Gebiets-Nr: 7413-441).

## **2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **2.1 Beschreibung der örtlichen Situation und des Standorts sowie der vorhandenen Nutzungen einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die Grundstücke im Norden des Gebietes sind zum großen Teil bereits mit Gebäuden, überdachten Lagern und Hofflächen überbaut. Daneben finden sich im Randbereich gärt-nerisch angelegte Flächen sowie Ackerflächen. Im Südosten des Geltungsbereichs liegt ein Teil des Bohlsbacher Friedhofs. Die Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, der größte Teil besteht aus intensiv bewirtschafteter Ackerflur.

### **2.2 Darstellung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und deren Funktionserfüllung im Gebiet (Bewertung)**

Zur Erarbeitung des Umweltberichts wurden die Schutzgüter „Pflanzen/Tiere/Biol. Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, Landschaft/Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ untersucht und bewertet.

#### **2.2.1 Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt**

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Offenburger Rheinebene des südlichen Oberrhein-Tieflands.

Die potentielle natürliche Vegetation sind feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald.

Der nördliche Teil der Fläche wird bereits durch einen Fuhrbetrieb genutzt und ist durch Bebauung bzw. Verkehrsflächen zu großen Teilen versiegelt. Dieser Bereich hat für Flora und Fauna keine Bedeutung. Der südliche Bereich wird durch intensive Ackernutzung bestimmt und hat für Flora und Fauna eine geringe Bedeutung. Im Westen ragt das Bau-gebiet mit einer Fläche von ca. 420 m<sup>2</sup> in das FFH-Schutzgebiet Nr. 7513-341 „Untere Schutter und Unditz“ und das hier deckungsgleiche Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ (Nr. 7513-341) hinein. Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete sind kaum zu erwarten, da in diesem Pufferbereich an der Schutzgebietsgrenze keine Lebens-räume gem. FFH-Richtlinie vorkommen (vgl. hierzu Natura 2000 Verträglichkeitsvorunter-suchung im Anhang)

Bewertung: mittel

### **2.2.2 Boden**

Im Untersuchungsbereich herrscht tiefes Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund aus lehmigem Schluff über schluffigem Lehm auf würmeiszeitlichem Löß, örtlich Sandlöß vor.

Die Schutzwirkungen der Deckschichten sowie die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag werden als mittel eingestuft. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hat der Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung. Der Bereich ist in der Flurbilanz als gute bis sehr gute landbauwürdige Fläche (Vorrangstufe I) eingestuft und hat daher als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung.

Bewertung: hoch

### **2.2.3 Wasser**

#### Grundwasser

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb eines großen regionalen Grundwasserschonbereichs. Im Untersuchungsbereich ist mit einem relativ hoch anstehenden Grundwasserstand zu rechnen. Durch die geringen Deckschichten ist mit einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen

Bewertung: mittel

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertung: ---

### **2.2.4 Klima / Luft**

Vorherrschend sind die Einflüsse des Klimas der Rheinebene. Die Region ist im Sommer starker Wärmebelastung und im Winter Inversionswetterlagen ausgesetzt. Die nächtlichen Bergwindssysteme aus dem Schwarzwald sind im Gebiet noch spürbar. Als Freiland-Klimatop besteht ein ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte mit einer starken Kaltluftproduktion.

Bewertung: gering

### **2.2.5 Landschaft / Landschaftsbild**

Die im Außenbereich gelegene Fläche ist weiträumig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und ist von allen Seiten gut einsehbar.

Bewertung: mittel

### **2.2.6 Mensch / Schutz vor Immissionen (Schadgase, Lärm) / Erholung**

Die Fläche liegt im Außenbereich nördlich von Bohlsbach und ist im nördlichen Bereich bereits bebaut. Im Osten grenzt unmittelbar ein Landwirtschaftsweg an, der als Zufahrtsweg zum bestehenden Gebäude dient und als Fuß- und Radweg genutzt wird. Als Erholungsraum hat der Bereich eine mittlere Bedeutung.

Bewertung: gering

### **2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter für das Areal ausgewiesen. Auf der dem Plan zugehörigen Friedhofsfläche befinden sich mehrere Kleindenkmale zum Totengedenken. Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale liegen nicht vor.

Bewertung: ---

## **2.2.8 Darstellung von Wechselwirkungen**

Es bestehen hier keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Bewertung: gering

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **3.1 Darstellung der Wirkung des Vorhabens**

#### **3.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase kann es kurzfristig und in geringem Umfang zu erhöhten Lärm- und Staubbelastungen durch die Bautätigkeit kommen.

#### **3.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Die Anlage der neuen Wegeführung und der möglichen Erweiterung des Gewerbebetriebes führt zu unvermeidbaren zusätzlichen Bodenversiegelungen.

#### **3.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingt sind keine erhöhten oder dauerhaften Störungen zu erwarten.

### **3.2 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und auf die Wechselwirkung unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf ökologisch empfindliche Gebiete beziehen**

#### **3.2.1 Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt**

Erhebliche Konflikte für den Arten- und Biotopschutz werden aufgrund der schon bestehenden Nutzungen nicht erwartet. Auch der geringfügige Eingriff in die Natura 2000-Fläche führt hier nicht zu einer Verschlechterung der Situation, da der Eingriff in einem Grenzbereich der Pufferzone stattfindet und durch die Umsetzung der Eingrünung des Gewerbegebietes eine dauerhafte Abschirmung des Gebietes erfolgt.

#### **3.2.2 Boden**

Der Konfliktschwerpunkt ist hier durch die Versiegelung und Überbauung im südlichen Bereich mit Verlust der Bodenfunktionen und insbesondere durch den Verlust von ertragreichen Ackerflächen zu erwarten.

#### **3.2.3 Wasser**

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.

#### **3.2.4 Klima / Luft**

Konflikte sind nur in geringem Umfang durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelungen und die Barrierewirkung für die lokalen Wind- und Kaltluftströme zu erwarten. Aufgrund der hohen Wärmebelastung in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.

### **3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild**

Der Konfliktschwerpunkt liegt in der zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an den Rändern des Gewerbegebietes. Dieser Konflikt kann durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden.

### **3.2.6 Mensch (Schutz vor Immissionen durch Schadgase / Lärm; Erholung)**

Konfliktschwerpunkt für den Bereich ist die weitere Einengung des Freiraumes. Weitere Konflikte können durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Landwirtschaftsweg auftreten

### **3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch das Fehlen von Kultur- und Sachgütern sind keine Konflikte zu erwarten.

## **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Im Rahmen der sog. Nullvariante wird die Entwicklung der Änderungsbereiche bei Nichtdurchführung der Planung betrachtet, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage auf Grund der zum Planungszeitraum vorhandenen Nutzungen ergibt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es in den Änderungsbereichen selbst zu keinen nennenswerten Veränderungen der ökologischen Funktionen kommen.

## **4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Entlang der neuen Verbindungsstraße wird im südwestlichen Bereich des Gebiets eine Retentionsfläche angelegt, die die Oberflächenwässer der neu anzulegenden Wegeverbindung aufnimmt und über belebte Bodenschichten versickert. Bei erhöhtem Niederschlagsanfall wird das Wasser in das z.T. neugestaltete Grabensystem westlich der Straße „Im Mur“ eingeleitet.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas sind Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen. So werden entlang des Verbindungsweges Baumpflanzungen vorgenommen. Die geplanten großkronigen Bäume sollen in Ost-Westrichtung eine Zäsur darstellen. Es wird ebenfalls eine Baumreihe westlich des Grabens gepflanzt, die einen Sichtschutz zur Natura 2000-Fläche darstellt.

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß reduziert wird. So sollten auch die Lagerflächen des bestehenden Gewerbebetriebes, soweit keine Grundwassergefährdenden Stoffe gelagert werden, versickerungsfähig angelegt werden.

### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Das Gebiet, insbesondere das GE-Gebiet, soll eingegrünt werden. Hier wird nach Norden / Nordosten auf Privatgelände eine 5 m breite Heckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen angelegt. Damit wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht, insbesondere auch in Richtung des Natura 2000-Gebietes. Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wird die im Natura 2000-Gebiet befindliche Lagerfläche entsiegelt. Nach Süden wird auf Privatgrund ein Heckenstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen von 2,5 m Breite angelegt.

Da die Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen/Tiere/Biol. Vielfalt“ innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt nicht zu kompensieren sind, wird zusätzlich eine geeignete, bereits umgestaltete Fläche aus dem städtischen Ökokonto herausgezogen. Es handelt sich um ein Teilstück einer Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach (Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015;

unbezuschusstes Teilstück, 540 m<sup>2</sup> von Flurstück Nr. 3023 / Griesheim; vgl. Übersichtslageplan im Anhang). Hierbei ist eine am Mühlbach gelegene ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche umgewandelt worden in einen naturnahen, extensiv gepflegten Bachabschnitt mit standortgemäßer Vegetation im renaturierten Böschungsbereich.

#### **4.3 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation**

Siehe die als Anlagen beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Tabellen (hinter Seite 10).

#### **5 Darlegung alternativer Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Da es sich um die Erweiterung eines ansässigen Betriebes handelt, ist die Ansiedlung an anderer Stelle nicht realistisch.

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich bereits weitgehend durch vorhandene Bebauung vorbelastet. Im Süden werden die Freiflächen des Friedhofs sowie die landwirtschaftlichen Grundstücke beibehalten.

Die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den vorhandenen Betrieb in eine andere Richtung würde wesentlich stärkere negative Auswirkungen mit sich bringen.

#### **6 Darstellung des verwendeten Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben; Hinweise auf Daten- und Kenntnislücken**

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfs orientiert sich an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz (jetzt: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz) Baden-Württemberg. Der Kompensationsbedarf zum Biotopwert wurde differenziert anhand der 64-Punkte-Skala ausgearbeitet (vgl. „Bewertung von Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, LfU B.-W., abgestimmte Fassung August 2005)

Es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Die Notwendigkeit besonderer Fachuntersuchungen bzw. –gutachten ist mit Ausnahme einer Natura-2000-Vorprüfung nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Die Datenlage war ausreichend.

#### **7 Monitoring**

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überprüft. Nach Realisierung wird kontrolliert, ob die Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich beachtet wurden.

5 Jahre nach Fertigstellung der Bepflanzung soll deren Fortbestand gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung nochmals überprüft werden.

#### **8 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts in allgemein verständlicher Form**

Mit dem Bebauungsplan „Am Friedhof“ trifft die Stadt Offenburg Festsetzungen für die bestehende und zukünftige Bebauung dieser ca. 1,86 ha großen Fläche am nord-östlichen Ortsrand von Bohlsbach.

Die darin ausgewiesene GE-Fläche beträgt ca. 0,9 ha und ist teilweise bereits mit Gebäuden und Lagerflächen eines bestehenden Betriebs bebaut.

Durch die Erweiterung der GE-Fläche ist ein neuer Verbindungsweg zwischen der Straße „Im Mur“ und der „Okenstraße“ notwendig.

Die restlichen Flächen sind hauptsächlich landwirtschaftliche genutzte Grundstücke sowie ein Teilbereich des Bohlsbacher Friedhofs.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Untersuchung und Bewertung der Schutzgüter ergab für das Schutzgut Boden eine hohe Beeinträchtigung, für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biol. Vielfalt, Wasser und Landschaftsbild mittlere, und für die restlichen Schutzgüter geringe Beeinträchtigungen.

Insbesondere durch Versiegelung und Überbauung gehen ertragreiche Ackerböden verloren, aber auch weitere Bodenfunktionen wie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Pufferwirkungen.

Die Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere/Biol. Vielfalt und Wasser sind ebenfalls durch die Versiegelung verursacht. Es werden die Grundwasserneubildungsrate und die Standfläche für Pflanzen verringert.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Entlang des verlegten Wirtschaftsweges wird eine Mulde zur Aufnahme und verzögerten Ableitung des Regenwassers angelegt. Entlang der Straße „Im Mur“ wird ein Graben zur Aufnahme von Niederschlagswasser errichtet, der zu einer, wenn auch geringen, Erhöhung der Versickerung führt.
- Das GE-Gebiet wird nach Norden / Nordosten mit einer 5 m breiten Feldhecke und nach Süden mit einer 2,5 m breiten Hecke eingegrünt. Diese Eingrünung bildet eine Abgrenzung zu der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung. Ebenso wird damit eine Abgrenzung zur freien Landschaft geschaffen.
- Die Teilfläche nordwestlich der Straße „Im Mur“ wird, soweit sie nicht zur Erweiterung der Straße benötigt wird, als Graben- und Wiesenstreifen angelegt, der zur freien Landschaft hin mit einer Baumreihe bepflanzt wird. Hierbei werden Lagerflächen entsiegelt.
- Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang des verlegten Wirtschaftsweges zur besseren Strukturierung des Gebietes und um eine Zäsur herzustellen zwischen Friedhof und Gewerbegebiet.
- Externe Maßnahme:  
Um die Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen/Tiere/Biol. Vielfalt“ kompensieren zu können, wird eine geeignete, bereits umgestaltete Fläche aus dem städtischen Ökokonto herausgezogen. Es handelt sich um ein Teilstück einer Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach (Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015; unbezuschusstes Teilstück, 540 m<sup>2</sup> von Flurstück Nr. 3023 / Griesheim). Hierbei ist eine am Mühlbach gelegene ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche umgewandelt worden in einen naturnahen, extensiv gepflegten Bachabschnitt mit standortgemäßer Vegetation im renaturierten Böschungsbereich.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind mit Ausnahme von 0,7 haWE ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um den Eingriff in hochwertigen Ackerboden. Der Sachverhalt geht in die Abwägung ein.

### **Anlagen:**

### Biotopwert – Bestand (Bestand im Geltungsbereich und Ökokontofläche vor Aufwertung)

Nr.	Biotop (Nr.)		Grundwert (Punkte)	Wertspanne (Punkte)	Faktoren für spezielle Prüfmerkmale		Biotopwert (Punkte)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Punkte)
		<b>Innerhalb Geltungsbereich:</b>							
1	12.61	Entwässerungsgraben	11	3-11			5	75	375
2	33.41	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	13	-			13	210	2.730
3	33.52	Fettweide mittlerer Standorte	13	8-19	0,6	stark beeinträchtigt	8	183	1.464
4	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	-			4	4.180	16.720
5	37.13	Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte	12	12-23	0,8	artenarm	9,6	2.282	21.907
6	44.21	Hecke mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (>30%)	10	10-14			10	44	440
7	37.30	Feldgarten (Grabeland)	4	4-8			4	807	3.228
8	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	-			1	1.780	1.780
9	60.21	versiegelte Fläche inkl. Straße	1	-			1	3.522	3.522
10	60.24	unbefestigter Weg oder Platz	3	3-6			3	1.729	5.187
11	60.50	kleine Grünfläche	4	4-8			4	98	392
12	60.60	Garten	6	6-9			6	1.480	8.880
13	(ähnlich 60.50)	Friedhof					4,5	2.260	10.170
								<b>18.650</b>	<b>76.795</b>

		<b>Außerhalb Geltungsbereich: Ökokontofläche vor Aufwertung</b>							
1	37.10	Acker	4	-			4	540	2.160

		<b>Gesamt inkl. Ökokontofläche:</b>						<b>19.190</b>	<b>78.955</b>
--	--	-------------------------------------	--	--	--	--	--	---------------	---------------

### Biotopwert – Planung (Planung im Geltungsbereich und Ökokontofläche nach Aufwertung)

Nr.	Biotop (Nr.)		Grundwert (Punkte)	Wertspanne (Punkte)	Faktoren für spezielle Prüfmerkmale		Biotopwert (Punkte)	Fläche (m²)	Bilanzwert (Punkte)
<b>Innerhalb Geltungsbereich</b>									
1	12.61	Entwässerungsgraben	11	3-13			13	745	9.685
2	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	-			4	3.740	14.960
3	41.20	Feldhecke	15	-	0,9	geringe Breite	13,5	750	10.125
4	45.10 - 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	5			Pflanzgröße 18/20	5	(9 Stück)	4.500
5	60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	-			1	7.360	7.360
6	60.21	versiegelte Fläche inkl. Straße	1	-			1	3.060	3.060
7	60.24	unbefestigter Weg oder Platz	3	-			3	240	720
8	60.50	kleine Grünfläche	4	-			4	145	580
9	60.60	Garten	6	-			6	350	2.100
10	(ähnlich 60.50)	Friedhof					4,5	2.260	10.170
								<b>18.650</b>	<b>63.260</b>

<b>Außerhalb Geltungsbereich: Ökokontofläche nach Aufwertung</b>									
1	12.10	Naturnaher Bachabschnitt	28	28-34		Vorlauf durch bisherige Entwicklungszeit	29	<b>540</b>	<b>15.660</b>

<b>Gesamt inkl. Ökokontofläche:</b>								<b>19.190</b>	<b>78.920</b>
-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------	---------------

Damit ist nach Hinzunahme der Ökokontofläche (540 m<sup>2</sup> von Flurstück Nr. 3023/Griesheim; unbezuschusster Anteil) der Eingriff in das Schutzgut „Tiere/Pflanzen/biol. Vielfalt“ kompensiert.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gesamt

Stufe	Tiere/Pflanzen (s. beigefügte Detailbilanz)				La.-bild/Erholung			
	vorher [ha]		nachher [ha]		vorher		nachher	
A								
B			Naturn. Gewässerabschnitt (Ökokonto)	0,05			Naturn. Gewässerabschnitt (Ökokonto)	0,05
C	Wiesen, ext. Äcker	0,25	Wiesenmulde, Feldhecke	0,15	wenige Strukturen, wenige Elemente mit landschaftsprägendem Charakter (Friedhof)	0,23	Friedhof, Hecken am Außenrand	0,32
D	Garten, Friedhof	0,40	Garten, Friedhof	0,26	wenige Nutzungen, anthropogen überformt; z.B. Äcker, Gewerbe,	1,68	Äcker, Gewerbe	1,54
E	Intens. Äcker, Gebäude, Wege	1,26	Intens. Äcker, Gebäude, Wege	1,45				

Stufe	Klima/Luft				Boden			
	vorher		nachher		vorher		nachher	
A								
B					landwirtsch. Flächen	0,82	landwirtsch. Flächen	0,45
C	keine nennenswerte Frischluftentstehung, keine wesentliche Neubelastung	1,91	keine nennenswerte Frischluftentstehung, keine wesentliche Neubelastung	1,91	Garten, Friedhof	0,39	Garten, Friedhof, Feldhecke, Ökokontofl.	0,40
D					teilversiegelte Fl.	0,17	teilversiegelte Fl.	0,02
E					überbaute Fläche, Verkehrsfläche	0,53	überbaute Fläche, Verkehrsfl.	1,04

Stufe	Wasser				Kultur- + Sachgüter			
	vorher		nachher		vorher		nachher	
A								
B					keine vorhanden		keine vorhanden	
C	Kolluvium und verbrauchte Parentzina	1,21	Kolluvium und verbrauchte Parentzina	0,85				
D	versiegelte und teilversiegelte Flächen	0,70	versiegelte und teilversiegelte Flächen	1,06				
E								





## **Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung**

für

B-Plan „Am Friedhof“, Offenburg-Bohlsbach

der

Stadt Offenburg

12/2008

Landschaftsplanung  
Thomas Wäldele

Hüfflischer Hof 13  
77815 Bühl  
Fon: 07223/9570483  
Fax: 07223/9570484  
[info@landschaftsplanung-waeldele.de](mailto:info@landschaftsplanung-waeldele.de)

**Gliederung:**

- 1. Vorhabensbeschreibung**
- 2. Methodisches Vorgehen, Recherchen**
- 3. Struktur und Nutzung**
- 4. Natura 2000 Gebietsbeschreibung**
- 5. Mögliche betroffene Landschaftspotentiale und deren Bewertung**
- 6. Anmerkungen zu Möglichkeiten der Minimierung eines eventuellen Eingriffs**
- 7. Vorläufige Aussage zur Natura 2000-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens**

## **Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für B-Plan „Am Friedhof“, Offenburg-Bohlsbach**

### **Vorhaben**

Bebauungsplanung „Am Friedhof“ in Offenburg-Bohlsbach

In der Natura 2000-Voruntersuchung ist zu klären, ob durch die Durchführung des B-Plans „Am Friedhof“ Eingriffe in das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (Gebiets-Nr. 7513-341) und/oder in das Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ (Gebiets-Nr: 7413-441) zu erwarten sind, die eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung notwendig machen.

### **1. Vorhabensbeschreibung**

Die Stadt Offenburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ im Ortsteil Bohlsbach mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes GE. Ziel ist die Regelung der Bebauung zwischen dem bestehenden Friedhof und dem ebenfalls bestehenden Gewerbebetrieb sowie dessen möglicher Erweiterung. Von den insgesamt ca. 18.670 m<sup>2</sup> überplanter Fläche werden ca. 9.200 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer GRZ von 0,7 und einer Höhenbegrenzung auf 10 m. Die beinhalten Friedhofsfläche beträgt ca. 2.300 m<sup>2</sup>; die restlichen Flächen entfallen auf Wege und Ackerland.

Das geplante Baugebiet liegt mit ca. 1.190 m<sup>2</sup> im FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (Gebiets-Nr. 7513-341) und deckungsgleich im Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ (Gebiets-Nr: 7413-441).

### **2. Methodisches Vorgehen, Recherchen**

Als Grundlage für die Natura 2000 Gebiete wurden die FFH- Gebietsmeldungen 2005 des Landesamtes für Umweltschutz herangezogen.

### **3. Struktur und Nutzungen**

Der betrachtete Bereich ist die süd-östliche Grenze des Natura 2000-Gebietes, das sich hier als weitläufige Wiesenlandschaft darstellt.

Der in das Natura-2000-Gebiet hineinreichende Teil wird derzeit folgendermaßen genutzt: Als Koppel mit verschiedenen Unterstellmöglichkeiten und Obstbäumen ca. 340 m<sup>2</sup>, als unbefestigter Lagerplatz ca. 360 m<sup>2</sup>, ca. 410 m<sup>2</sup> als Wirtschaftswiese und ca. 60 m<sup>2</sup> als Graben.

#### 4. Natura 2000 - Gebietsbeschreibung

- Lage des Gebietes

Das FFH-Gebiet „**Untere Schutter und Unditz**“ liegt im Naturraum 20 Oberrheinisches Tiefland. Es umfasst insgesamt 2.637,5 ha.

- Standarddaten des Gebietes

Nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen folgende Lebensräume vor: Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer (Code 3130), Pfeifengraswiesen (Code 6410), Feuchte Hochstaudenfluren (Code 6430), Magere Flachland-Mähwiesen (Code 6510), Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Code 9160) und als einziger prioritärer Lebensraum Auenwälder mit Erle, Esche, Weide.

Nach Anhang II der FFH-Richtlinie kommen folgende Tier- und Pflanzenarten vor: Bauchige Windelschnecke – *Vertigo moulinsiana* (Code 1016), Gemeine Flussmuschel – *Unio crassus* (Code 1032), Grüne Keiljungfer – *Ophiogomphus cecilia* (Code 1037), Helm-Azurjungfer – *Coenagrion mercuriale* (Code 1044), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling – *Maculinea teleius* (Code 1059), Großer Feuerfalter – *Lycaena dispar* (Code 1060), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling – *Maculinea nausithous* (Code 1061), Bitterling – *Rhodeus sericeus amarus* (Code 1134), Gelbbauchunke – *Bombina variegata* (Code 1193), Wimperfledermaus – *Myotis emarginatus* (Code 1321), Bechsteinfledermaus – *Myotis bechsteini* (Code 1323), Großes Mausohr – *Myotis myotis* (Code 1324), Grünes Besenmoos – *Dicranum viride* (Code 1381), Kleefarn – *Marsilea quadrifolia* (Code 1428),

Das Vogelschutzgebiet „**Kammbach-Niederung**“ ist im betrachteten Bereich deckungsgleich mit dem vorgenannten FFH-Gebiet. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1830 ha.

Im Natura 2000 Gebiet kommen folgende Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie vor: Neuntöter – *Lanius collurio* (n), Rohrweihe – *Circus aeruginosus* (n), Rotmilan – *Milvus milvus* (n), Schwarzmilan – *Milvus migrans* (n) und der Weißstorch – *Ciconia ciconia* (m, n, g)

## **5. Mögliche betroffene Landschaftspotentiale und deren Bewertung**

Wie bereits unter Pkt. 3 aufgeführt überlagert die Planung das Natura 2000-Gebiet auf einer Fläche von 1.193 m<sup>2</sup>. Hiervon werden ca. 186 m<sup>2</sup> zukünftig zu Verkehrsflächen umgenutzt. Wiesenflächen sind hiervon ca. 30 m<sup>2</sup>, die restlichen Flächen entfallen auf Lagerflächen, Koppel und Graben.

### Landschaftspotential Tiere, Pflanzen, Lebensraum

Wegfall der Fläche für die Straße bedingt einen Wegfall von Lebensraum durch die Versiegelung der Fläche. Die Rückführung der vorhandenen Lagerfläche in eine Grünfläche verbessert jedoch den Lebensraum erheblich.

### Landschaftspotential Boden

In der für den Straßenbau benötigten Fläche werden die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleich für den Wasserkreislauf und Filter und Puffer sehr stark reduziert.

### Landschaftspotential Wasser

Auch für das Schutzgut Grundwasser fallen Flächen für die Grundwasserneubildung durch den Straßenbau weg. Die Aufhebung der Teilversiegelung der Lagerfläche und die Umwandlung in eine Grünfläche verbessert die Retentionsleistung dieser Fläche beträchtlich.

## **6. Anmerkungen zu Möglichkeiten der Minimierung eines eventuellen Eingriffs**

Wie bereits erwähnt befindet sich der betroffene Teil des Natura 2000-Gebietes an der Grenze des Gebietes.

Eine Minimierung des Eingriffs ist erreichbar wenn der im Gebiet liegende Lagerplatz in eine Grünfläche rückgeführt werden kann.

Ergänzend hierzu ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet vorgesehen das GE-Gebiet mit einer mehrreihigen Gehölzhecke abzugrenzen. Dadurch entsteht eine klare Trennung und Abgrenzung des Natura-Gebietes.

Die Retentionsmulde, die das Niederschlagswasser des verlegten Wirtschaftsweges aufnimmt, ist mit dem Grabensystem des Natura-Gebietes verbunden, so dass eine, wenn auch in geringen Umfang, verbesserte Vernässung des Gebietes stattfindet.

## **7. Vorläufige Aussage zur FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens**

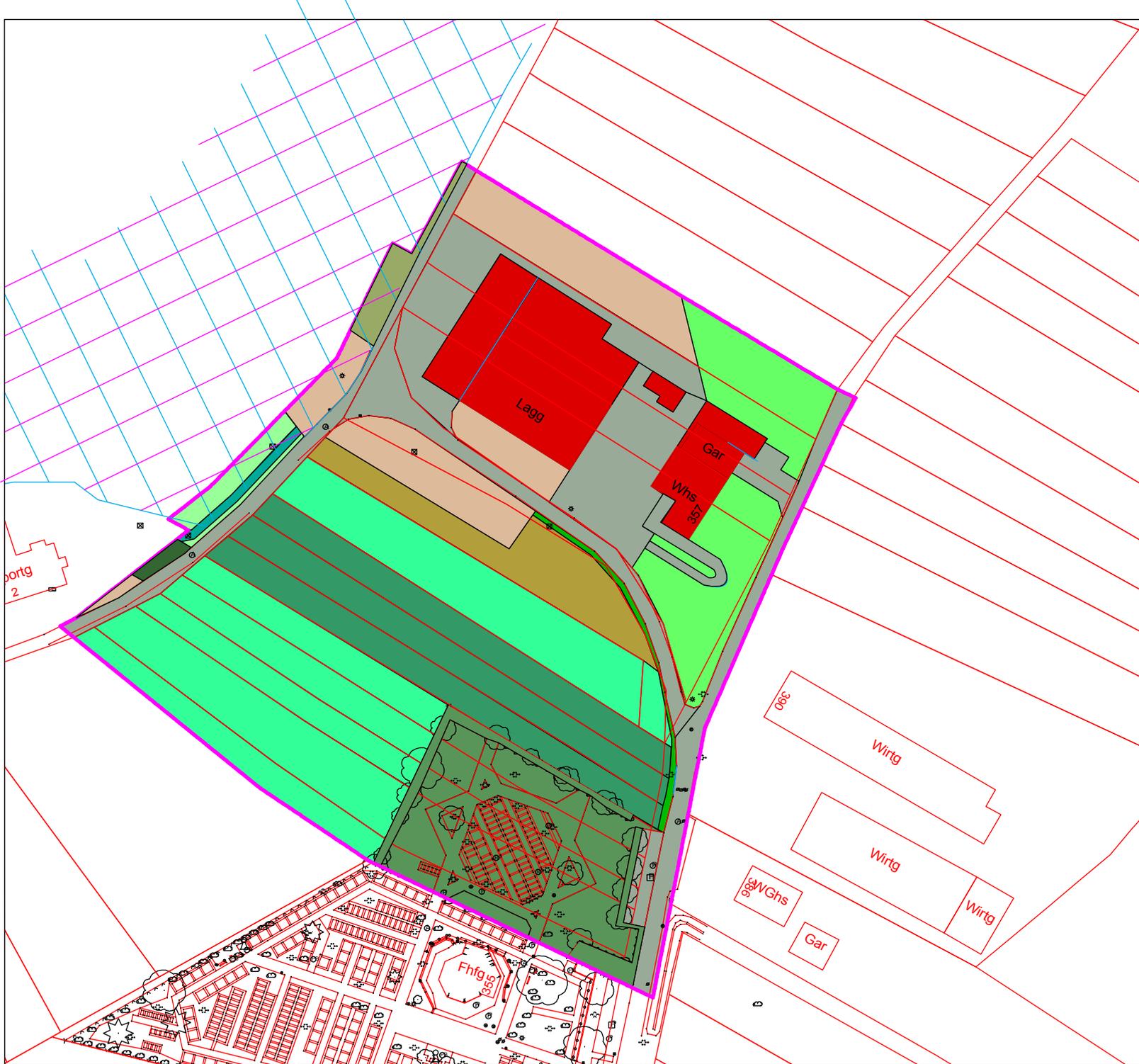
Die Errichtung eines Gewerbegebietes „Am Friedhof“ in Offenburg-Bohlsbach stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes dar.

Der geplante Eingriff ist relativ kleinflächig und befindet sich in der Pufferzone an der süd-östlichen Grenze. Auf einer Fläche von ca. 1.190 m<sup>2</sup> ragt der Geltungsbereich des B-Planes in die Natura 2000 Flächen hinein. Hiervon werden auf ca. 190 m<sup>2</sup> Schutzfunktionen durch Verkehrswegebau beseitigt.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen zumindest aufgehoben. Auf längere Sicht können diesen Maßnahmen sogar zu einer Verbesserung der Situation führen.

Bühl, 2008-12-05

Thomas Wäldele  
Landschaftsplanung



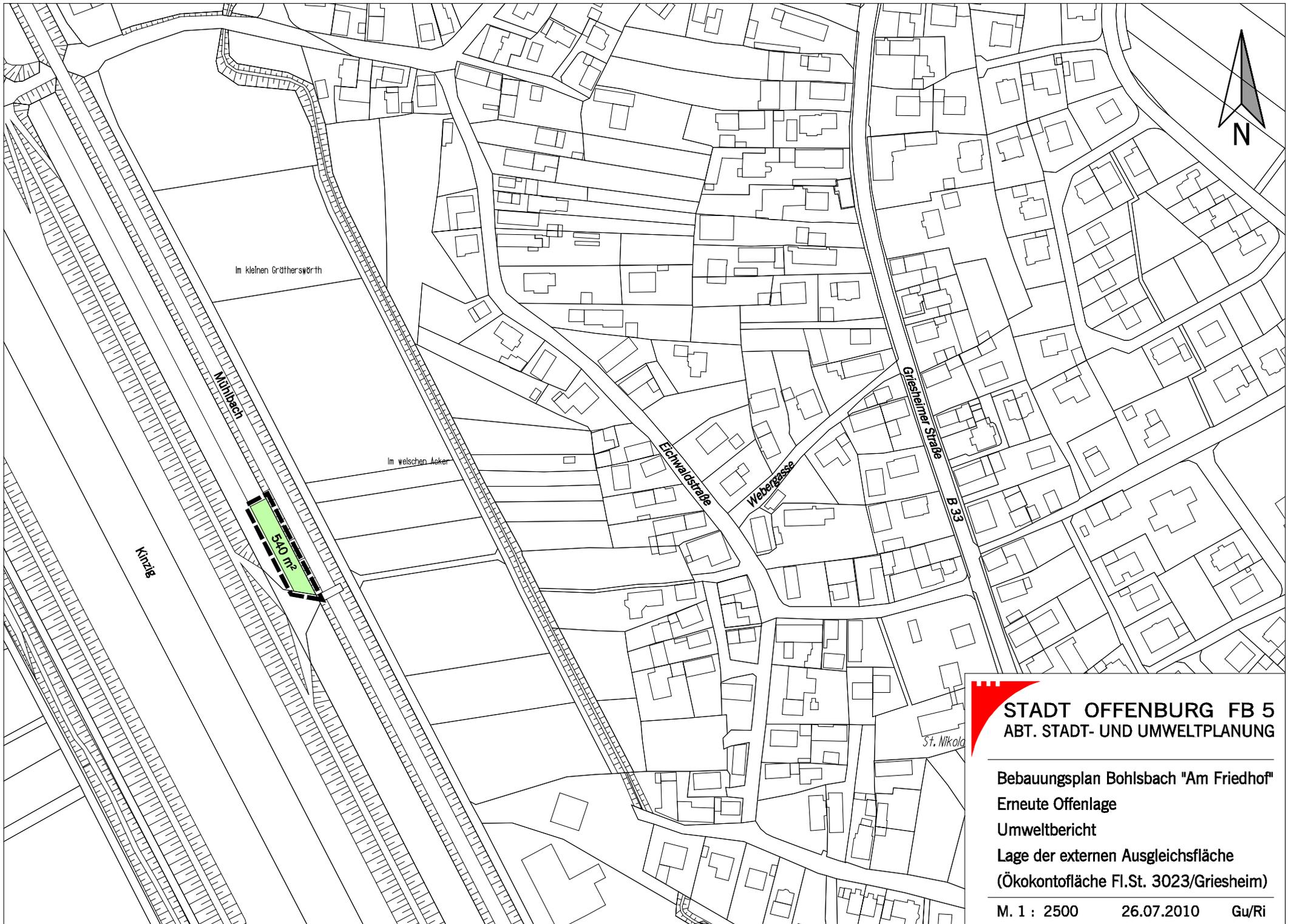
## Legende:

- 12.61 Entwässerungsgraben
- 33.41 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
- 32.52 Pferdekoppel
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 37.13 Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte
- 44.21 Hecke mit naturraum- oder standort-typischer Artenzusammensetzung
- 37.30 Feldgarten (Grabeland)
- 60.10 von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.24 unbefestigter Weg oder Platz
- 60.50 kleine Grünfläche
- 60.60 Garten
- Friedhof
- Natura 2000 -Vogelschutzgebiet
- Natura 2000 - FFH-Gebiet

## Stadt Offenburg Ortsteil Bohlsbach

PROJEKT NR.:	Bebauungsplan "Am Friedhof"	DATUM	20.01.2009
MASSTAB	1 : 1250	ÄNDERUNGEN	
PLANGRÖSSE	<h3>Umweltbericht</h3> <h4>- Landschaftsanalyse</h4>		

Landschaftsplanung  
 Thomas Wäldele  
 Hüfflicher Hof 13 77815 Bühl  
 Tel.: 07223/9570483 Fax.: 07223/9570484  
 info@landschaftsplanung-waeldele.de



**STADT OFFENBURG FB 5**  
**ABT. STADT- UND UMWELTPLANUNG**

Bebauungsplan Bohlsbach "Am Friedhof"  
Erneute Offenlage  
Umweltbericht  
Lage der externen Ausgleichsfläche  
(Ökokontofläche Fl.St. 3023/Griesheim)