

---

Gemeinde St. Märgen

---

**Bebauungsplan „Thurner südlich der  
B500“**

---

**Umweltbericht mit integriertem Grün-  
ordnungsplan**

---

Freiburg, den 06.11.2023  
Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung



---

Gemeinde St. Märgen, Bebauungsplan „Thurner südlich der B500“, Umweltbericht  
mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung

---

Projektleitung:  
M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule

Projektbearbeitung:  
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Kutz

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Anlass und Ausgangslage.....1**

**2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis .....1**

2.1 Rechtliche Grundlagen..... 1

2.2 Allgemeine Umweltziele ..... 2

2.3 Geschützte Bereiche ..... 5

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen ..... 6

2.5 Prüfmethode ..... 8

2.6 Datenbasis ..... 9

**3. Beschreibung städtebaulichen Planung .....10**

3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften ..... 10

3.2 Wirkfaktoren der Planung..... 10

3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen ..... 11

**4. Derzeitiger Umweltzustand .....12**

4.1 Fläche ..... 12

4.2 Boden ..... 13

4.3 Wasser..... 14

4.4 Klima / Luft..... 15

4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt..... 16

4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen..... 16

4.5.2 Tiere..... 17

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert..... 18

4.7 Mensch ..... 18

4.8 Kultur- und Sachgüter ..... 19

**5. Grünordnungsplanung.....19**

5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept..... 19

5.2 Grünordnerische Maßnahmen..... 20

5.3 Örtliche Bauvorschriften ..... 22

5.4 Hinweise ..... 22

**6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....23**

6.1 Fläche ..... 23

6.2 Boden ..... 24

6.3 Wasser..... 24

6.4 Klima / Luft..... 25

6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt..... 26

6.5.1	Pflanzen und Biotoptypen.....	26
6.5.2	Tiere.....	26
6.5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung).....	27
6.6	Landschaftsbild und Erholungswert.....	27
6.7	Mensch.....	28
6.8	Kultur- und Sachgüter.....	28
6.9	Betroffenheit geschützter Bereiche.....	28
6.10	Abwasser und Abfall.....	29
6.11	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung.....	29
6.12	Wechselwirkungen.....	29
6.13	Störfallbetrachtung.....	29
6.14	Kumulation.....	30
<b>7.</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>31</b>
8.1	Bilanzierung der Schutzgüter.....	31
8.2	Bilanzierung nach Ökopunkten.....	33
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>33</b>
10.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
10.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	33
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes.....	1
------------------------------------	---

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands.....	8
Tab. 2: Relevanzmatrix.....	12
Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung.....	23

# 1. Anlass und Ausgangslage

*Anlass*

Die timeout Stiftung gGmbH plant am Standort timeout Thurner in Sankt Märgen eine Erweiterung, welche die Errichtung eines Schul- und Wohngebäudes sowie eines Werkstattgebäudes umfasst. Zudem sind Anpassungen an den privaten Verkehrsflächen (Zuwegung, Parkierung etc.) vorgesehen. Da dieses Vorhaben derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist, beabsichtigt die Gemeinde Sankt Märgen, für den Bereich am Thurner südlich der B500 und nördlich des Parkplatzes der Loipe Thurnerspur einen Bebauungsplan für das ca. 1,3 ha große Gebiet aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Normalverfahren. Das vorliegende Dokument stellt den hierfür erforderlichen Umweltbericht dar, in dem das Ergebnis der Umweltprüfung dargelegt wird.

*Lage des Plangebiets*

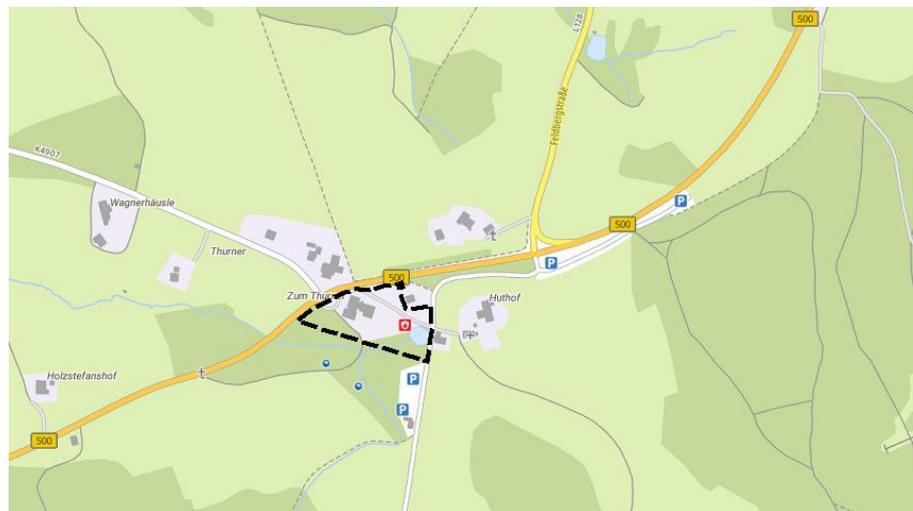


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der B500, zwischen Furtwangen und Breitnau, am Thurnerpass. Dieser liegt auf ca. 1030 m ü. NN.

# 2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethode, Datenbasis

## 2.1 Rechtliche Grundlagen

*Umweltschützende Belange im BauGB:*

*Umweltprüfung*

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

## *Untersuchungs- umfang und -methode*

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Aus dem hier im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht werden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethoden zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet.

Die Behörden werden gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

## *Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB*

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

## *Artenschutzrecht*

Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

## **2.2 Allgemeine Umweltziele**

### *Definition*

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

### *Funktion: Bewertungsmaßstab*

Die Umweltziele stellen den Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht zu ermittelnden Auswirkungen dar. Sie werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt und sind aus den genannten Fachgesetzen abgeleitet.

### *Pflanzen und Tiere*

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen (Biotopverbund)
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt der strukturellen und geografischen Eigenheiten von Lebensgemeinschaften und Biotopen in einer repräsentativen Verteilung

## *Fläche, Boden und Wasser*

### Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

### Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchAG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit bzw. der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Erstellung von Bodenschutzkonzepten und bodenkundliche Baubegleitung

### Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

### Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer (inkl der Gewässerrandstreifen) als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

## Luft / Klima

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie Ausbau erneuerbarer Energien kommt besondere Bedeutung zu

## Landschaftsbild; Erholungswert; Kultur- und Sachgüter

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

## Mensch / Lärm

Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und untergesetzliche Normen zum Lärmschutz in Form der

- Orientierungswerte der DIN 18005
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm

## 2.3 Geschützte Bereiche

*Natura2000*  
(§ 31 ff BNatSchG)

Natura 2000-Gebiete befinden sich im näheren Umfeld nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ befindet sich ca. 1,7 km entfernt, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ ca. 3,3 km.

Beeinträchtigungen können hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

*Naturschutzgebiete*  
(§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete befinden sich im näheren Umfeld nicht. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hirschenmoor“ befindet sich ca. 6,3 km entfernt.

Beeinträchtigungen können hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

*Nationalpark*  
(§ 24 BNatSchG)

Beeinträchtigungen des im Nordschwarzwald gelegenen Nationalparks Schwarzwald können hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

*Biosphärenreservate*  
(§ 25 BNatSchG)

Beeinträchtigungen des südlich der B31 gelegenen Biosphärengebiets „Schwarzwald“ können hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

*Landschaftsschutzgebiete*  
(§ 26 BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“.

Da der Aufstellung des Bebauungsplans die LSG-Verordnung entgegensteht, ist eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen des parallel vorzunehmenden Verfahrens zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (s. auch Kap. 2.4).

*Naturpark*  
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“.

Sofern eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet im Zuge der FNP-Änderung erfolgt, wird davon ausgegangen, dass der Naturpark der Aufstellung des Bebauungsplans nicht weiter entgegensteht.

*Naturdenkmäler*  
(§ 28 BNatSchG)

Es befinden sich keine Naturdenkmäler innerhalb des Plangebiets.

*Geschützte Biotope*  
(§ 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops „Teichschachtelhalm-Röhricht am Thurner“ (Biotop-Nr. 180143150579), die zweite, größere Teilfläche des Biotops grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

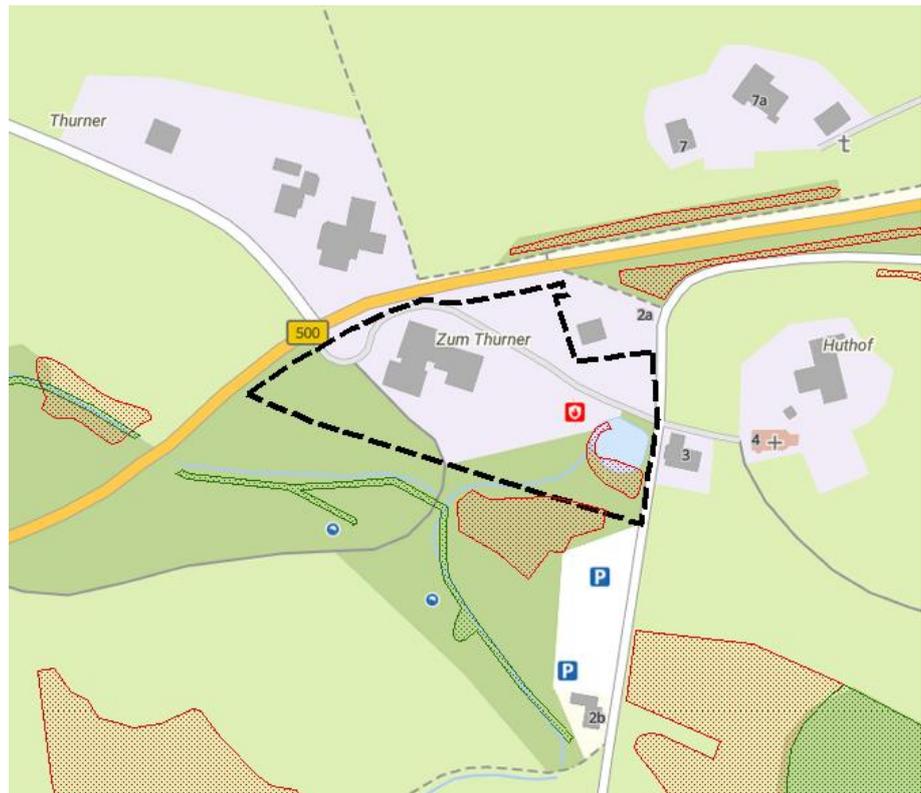


Abb. 2: Geschützte Biotope im Bereich des Plangebiets und dessen näherem Umfeld (rot: Offenlandbiotope; grün: Waldbiotope)

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete  
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarten sind nicht vorhanden.

## 2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Landesentwicklungsplan

St. Märgen zählt im Landesentwicklungsplan (LEP) zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Dieser ist gemäß LEP so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

St. Märgen stellt weder ein Ober- noch ein Mittelzentrum dar und befindet sich an keiner Landesentwicklungsachse. Das Plangebiet befindet sich außerhalb besonderer Freiraumstrukturen des LEP.

Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans (Regionalverband Südlicher Oberrhein) äußert sich zum Plangebiet nicht.

In der Strukturkarte stellt St. Märgen analog zum LEP weder ein Ober- noch ein Mittelzentrum dar und befindet sich im ländlichen Raum im engeren Sinne und an keiner Entwicklungsachse.

## Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bauflächen des Flächennutzungsplans.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## Bestehende Bebauungspläne

Derzeit besteht im Plangebiet kein Bebauungsplan.

## Biotopverbund

Biotopverbundflächen trockener und mittlerer Standorte sind nicht betroffen. Die beiden Teilflächen des gesetzlich geschützten Feuchtbiotops (s. Kap. 2.3) stellen jedoch Kernflächen des Biotopverbunds feuchter Standorte dar, die über einen Kernraum mit weiteren Kernflächen in der Umgebung verbunden sind. Überwiegend befindet sich das Plangebiet jedoch außerhalb des Fachplans Landesweiter Biotopverbund.



Abb. 3: Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte (verschiedene Blautöne; je dunkler, desto wertvoller)

## 2.5 Prüfmethoden

### Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.6).

### Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Es gilt folgende Zuordnung:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

<b>Leistung / Funktion</b>	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
--------------------------------	-----------------------	--------	--------	------	--------------

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

→ Bewertung des Ist-Zustandes

### Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB hinsichtlich ihrer „Erheblichkeit“ bewertet. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen.

Diese Bewertung kann in der Regel zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Einzelfall wird das Maß der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung zusätzlich mittels einer 5-stufigen Skala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch) bewertet. In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens außerdem auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

- ▶ erhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung
- ▷ unerhebliche (oder keine) nacht. Auswirkung / Beeinträchtigung
- ⊕ positive Auswirkung

## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs getrennt nach den einzelnen Schutzgütern gemäß folgendem Vorgehen:

- verbal-argumentative Beurteilung für alle natürlichen Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- zusätzlich Ökopunkte-Bilanzierung für die natürlichen Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“; hierfür wird die Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg verwendet.
- Die Bilanzierung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erfolgt demnach anhand der Biotoptypen (Anlage 2, Abschnitt 1 und Tabelle 1 der ÖKVO). Danach wird jedem vorkommenden Biotoptyp ein Ökopunkte-Wert zugewiesen. Hohe Punktwerte stehen dabei für eine hohe ökologische Wertigkeit, niedrige Zahlen für eine geringe ökologische Wertigkeit. Der Punktwert wird anschließend mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, multipliziert. Die so für jeden vorkommenden Biotoptypen ermittelten Punktwerte werden summiert, sodass sich ein Gesamtwert der Bestandssituation ergibt. Ebenso wird ein Gesamtwert der Planungssituation ermittelt. Dazu muss zuvor abgeschätzt werden, welche Biotoptypen sich aufgrund der Planung vermutlich einstellen werden.
- Die Bilanzierung des Schutzguts „Boden“ erfolgt demnach anhand der Bodenfunktionen (Anlage 2, Abschnitt 3 und Tabelle 3 der ÖKVO). Dabei werden die vier Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit bewertet. Wie bei den Biotoptypen lässt sich ein Punktwert pro Flächeneinheit im Ist-Zustand sowie im Planzustand ermitteln.

Bei den Schutzgütern "Boden" und "Biotoptypen" ergibt die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert i. d. R. ein Defizit an Wertpunkten (Ausgleichsbedarf), das den Umfang der nötigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgibt.

Die Auswahl an möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist hier, in der Bauleitplanung, nicht auf die abschließende Maßnahmenauflistung der Ökokontoverordnung beschränkt. Ausgleichsmaßnahmen müssen aber auf jeden Fall eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushaltes und / oder des Landschaftsbildes darstellen.

## 2.6 Datenbasis

### Verwendete Daten

- Kartenviewer der Landesanstalt für Umwelt Baden - Württemberg (LUBW): <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>
- Kartenviewer der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): <http://maps.lgrb-bw.de/>
- Regionalplan Südlicher Oberrhein: <https://www.rvso.de/de/regionalplanung/Regionalplan.php>

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, Datenlücken

- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

Zum jetzigen Verfahrensstand sind keine Datenlücken bekannt.

## 3. Beschreibung städtebaulichen Planung

### 3.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

*Ziele*

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die Entwicklungsziele der timeout Stiftung GmbH zu berücksichtigen. Dies soll jedoch, aufgrund der prominenten Lage, maßvoll und mit Berücksichtigung verschiedenster grünordnerischer Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften geschehen.

*Festsetzungen*

Durch folgende grünordnerischen Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter bestmöglich vermindert werden:

- Begrenzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Begrenzung der Lage von garagen, Carports und Stellplätze
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Wasserdurchlässige Nebenwege, Stellplätze,...
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Baumerhalt und -Pflanzung

*Örtliche Bauvorschriften*

Durch folgende örtliche Bauvorschriften sollen die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter bestmöglich vermindert werden:

- Vorgaben zur Dachform und zu Dachaufbauten
- Vorgaben zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen
- Vorgaben zu Einfriedungen

### 3.2 Wirkfaktoren der Planung

*Baubedingt*

Während der Bauphase können verschiedene Wirkfaktoren zum Tragen kommen:

- Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen;
- Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes;
- Bodenabgrabungen und -umlagerungen;
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen;

- Baubedinge Emissionen:
  - Staubemissionen
  - Schallemissionen (Lärm)
  - Lichtemissionen
  - Erschütterungen

*Anlagebedingt*

Anlagebedingt ergibt sich eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Betriebsgebäude, Erschließung, Stellplatzflächen sowie sonstige Freianlagen.

*Betriebsbedingt*

Betriebsbedingt kann es zu verschiedenen Störungen kommen:

- Lärm
- Stoffemissionen
- Geruchsemissionen
- Lichtemissionen

### 3.3 Abschichtung der zu untersuchenden Auswirkungen

Um gemäß dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit nicht alle denkbaren, sondern nur die möglicherweise erheblichen nachteiligen Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix werden die o. g. Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet:

Dabei wird unterschieden zwischen

(■) möglicherweise erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die vertieft geprüft werden müssen (siehe Kap. xxxxx)

und

(-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen, die als nicht erheblich einzustufen sind und nicht weiter geprüft werden.

Zusätzlich wird bei der Bewertung auch zwischen den einzelnen Projektphasen (Bau, Anlage und Betrieb) unterschieden, um die erheblichen Auswirkungen präzise festlegen zu können.

Tab. 2: Relevanzmatrix

	Fläche	Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	Landschaftsbild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
<b>Baubedingt</b>								
Beseitigung von Vegetation	-	-	-	■	■	■	-	-
Abgrabungen und Aufschüttungen / Bodenveränderungen	-	■	■	-	■	■	-	■
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	-	■	■	-	■	-	-	-
Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	-	■	■	■	■	-	■	-
Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	-	■	-	■	-
Lichtemissionen	-	-	-	-	■	■	■	-
Erschütterungen	-	-	-	-	-	■	■	-
<b>Anlagebedingt</b>								
Flächeninanspruchnahme	■	■	■	-	■	■	-	-
<b>Betriebsbedingt</b>								
Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	-	■	-	■	-
Stoffemissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe)	-	■	■	■	■	-	■	-
Geruchsemissionen	-	-	-	-	-	-	■	-
Lichtemissionen	-	-	-	-	■	■	■	-

## 4. Derzeitiger Umweltzustand

### 4.1 Fläche

*Begriff*

Mit dem aus der EU-Richtlinie 2014/52/EU im Jahr 2017 in das Baugesetzbuch übernommenen Schutzgut „Fläche“ sollen in Umweltverträglichkeitsprüfungen die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch untersucht werden. Dabei wird im Wesentlichen zwischen „unverbrauchten“ Freiflächen (Offenland, Wald) auf der einen und für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommenen Flächen unterschieden.

*Flächen / -nutzungen*

Das Gebiet wird bereits aktuell zu einem großen Teil durch die timeout Stiftung gGmbH genutzt. Neben dem Thurner Wirtshaus befinden sich

in den vorhandenen Gebäuden auch Einrichtungen hinsichtlich der Jugendhilfe (Außenwohngruppe am Thurner). Hierbei werden auch Flächen im Umfeld miteinbezogen, bspw. für Lernen und Arbeiten im Freien. Rund um das Thurner-Wirtshausgebäude sind viele Flächen für Verkehr und Parkierung versiegelt; im südlichen Bereich des Plangebiets dominieren Grünland (teilweise Wiese, teilweise Weide) und Gehölzstrukturen.

Neben den direkt zu timeout Thurner gehörenden Flächen befinden sich im Plangebiet noch eine Garage für ein Feuerwehrfahrzeug sowie ein Löschteich.

Der Anteil an versiegelten Flächen beträgt aktuell ca. 37 %, etwa 32 % werden als Grünland genutzt und auf ca. 25 % dominieren Gehölzstrukturen.

## 4.2 Boden

*Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)*

### Bodenfunktionen

Das Plangebiet wird der bodenkundlichen Einheit (gemäß Bodenkarte 1:50.000) „Braunerde aus Fließerde über Gneiszersatz“ mit folgenden Bewertungen der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ zugeordnet:

- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: gering bis mittel (1,5)

→ Das Plangebiet weist gemäß BK50 somit gesamthaft eine mittlere Wertigkeit (2,0) für das Schutzgut Boden auf. Bei bereits versiegelten Flächen liegt jedoch keine Funktionserfüllung / Wertigkeit mehr vor, bei beeinträchtigten Böden (Umlagerung, Verdichtung etc.) eine geringe Wertigkeit.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden durch GEOterra am 17.06. und 18.06.2020 zur Erkundung des Schichtenaufbaus des Untergrundes 10 Sondierbohrungen (SB7 bis SB16) mit einem Sondierdurchmesser von 60 mm im Plangebiet abgeteuft (für die genaue Lage der Bohrstellen siehe das Gutachten von GEOterra). In den westlich gelegenen Bohrungen stehen bindige Hang- und Verwitterungslehmschichten an. Sie stellen den Straßenaufbau bzw. die Geländebefestigung der Verkehrsflächen dar. Unter den Auffüllungen folgen im östlichen und südlichen Teil der Untersuchungsfläche Verwitterungslehme. Diese weisen durchschnittliche Mächtigkeiten zwischen 1 und 2 m auf. Das tiefste in den Bohrungen aufgeschlossene Schichtglied bilden verwitterte bis angewitterte Gneise, die ortsüblich als Gneiszersatz bezeichnet werden. Die Mächtigkeit des Gneiszersatzes schwankt zwischen 1,0 m und 3,4 m. Der Übergang zwischen den Verwitterungslehmen und dem Gneiszersatz sowie auch der Verwitterungsgrad der Gneise verläuft fließend. Unverwitterter Fels wurde in keiner Bohrung

aufgeschlossen. Die Oberkante des unverwitterten Felses kann etwa in Höhe der erreichten Endteufen vermutet werden.

Bereits 2019 wurde im Rahmen einer Baugrundvorerkundung, ebenfalls durch GEOterra, im Plangebiet und dem südlich davon gelegenen Grünland 6 Sondierungsbohrungen vorgenommen. Hiervon befinden sich die Probestellen SB1 und SB2 im vorliegend betrachteten Plangebiet.

### Altlasten

Der im Rahmen der Baugrundvorerkundung untersuchte Hangschutt, der in wenigen Sondierungsbohrungen gefunden wurde, ist als Z0\*IIIA einzustufen (leicht erhöhter Schwermetallgehalt).

Hinweise auf weitere Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die Träger öffentlicher Belange, insbesondere die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, werden um Stellungnahme gebeten.

## 4.3 Wasser

Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Paläozoikum, Kristallin“, einem Grundwassergeringleiter. Im Plangebiet selbst ist die Grundwasserneubildung aufgrund vorhandener Versiegelungen etwas eingeschränkt. In der Umgebung stehen jedoch prinzipiell große Flächen für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Allerdings weisen insbesondere die südlich des Plangebiets gelegenen Flächen einen recht hohen Grundwasserstand auf. Umfangreichere Bereiche sind daher stark vernässt, was sich auch in einem Vorkommen von Feuchtbiotopen wie Teichschachtelhalm-Röhrichten, Nasswiesen und Zwischenmooren niederschlägt. Im Landschaftsrahmenplan „Südlicher Oberrhein (2013)“ wird der gesamte Bereich der Kategorie „Keine bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser“ zugeordnet.

Bei den Sondierungsbohrungen durch GEOterra wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,12 m uGOK und 2,70 m uGOK festgestellt. Die absolute Höhe der Grundwasserstände liegt in sehr unterschiedlichen Tiefen. In SB9 wurde ein Ruhewasserstand nach Bohrende in einer Höhe von 1026,87 m üNN gemessen, in den Bohrungen SB15 und SB16 lag der Ruhewasserstand bei 1024,09 m üNN (SB15) bzw. bei 1023,80 m üNN (SB16). Abgesehen von lokalen Schichtenwässern ist kein geschlossener Grundwasserkörper vorhanden. Ein geschlossener Grundwasserkörper ist erst südlich des Untersuchungsbereiches ausgebildet.

→ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildung von geringer Wertigkeit.

### Oberflächengewässer

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein künstlich angelegter Löschwasserteich, der aber mittlerweile teilweise verlandet und insbesondere im Süden stark bewachsen ist. Dieser Bereich ist als Teichschachtelhalm-Röhricht gesetzlich geschützt. Wie bereits beim Grundwasser angesprochen, liegt im Süden des Plangebiets sowie den

südlich angrenzenden Flächen ein hoher Grundwasserstand vor, der häufig bis an die Oberflächen reicht. Über Gräben wird das Wasser teilweise abgeleitet. Im Amtlichen Gewässernetz sind diese Gräben allerdings nicht aufgeführt.

- Plangebiet ist von mittlerer bis hoher Wertigkeit für Oberflächengewässer.

### Hochwasser / Überflutungsflächen

Aufgrund der exponierten Lage liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

- Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für den Hochwasserschutz.

### Quell- / Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von oder in nächster Umgebung zu Quell- oder Wasserschutzgebieten.

- Das Plangebiet ist ohne Bedeutung hinsichtlich Quell- / Wasserschutzgebiete.

## 4.4 Klima / Luft

*Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)*

### Lokalklima

Im Zeitraum 1971 bis 2000 lag die mittlere Jahrestemperatur in der Gemeinde St. Märgen bei 6,7°C. Im Schnitt kam es zu 15 Sommertagen (Tage mit  $T_{\max} > 25^{\circ}\text{C}$ ) und einem heißen Tag (Tage mit  $T_{\max} > 30^{\circ}\text{C}$ ). Tropennächte (Nächte mit  $T_{\min} > 20^{\circ}\text{C}$ ) kamen nicht vor.

Die Vegetationsperiode betrug im Schnitt 213 Tage. Durchschnittlich gab es 122 Frosttage (Tage mit  $T_{\min} < 0^{\circ}\text{C}$ ) und 28 Eistage (Tage mit  $T_{\max} < 0^{\circ}\text{C}$ ).

Der Winterniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Dezember, Januar und Februar) lag bei 399 mm, der Sommerniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Juni, Juli und August) war mit 396 mm annähernd identisch mit dem Winterniederschlag. Starkniederschlag kam an 16 Tagen im Jahr vor. Durchschnittlich konnten 32 Trockenperioden (Periode mit mind. 4 aufeinanderfolgenden Trockentagen [Niederschlag  $< 1\text{mm}$ ]) verzeichnet werden.

- Als teilweise versiegelte Fläche trägt das Plangebiet tendenziell zu einer Erwärmung bei. Allerdings liegt in diesem Bereich des Gemeindegebiets insgesamt ein sehr hoher Anteil an unversiegelten und vor allem bewaldeten Flächen vor. Das eher kleinflächige Plangebiet, das insbesondere im südlichen Bereich auch einen Gehölzbestand aufweist, wirkt sich daher nur gering auf das Lokalklima aus.

### Auswirkungen des Klimawandels

Gemäß der Prognose des Lokalen Klimaportals der Uni Freiburg für den Zeitraum 2021 bis 2050 ist mit steigenden Temperaturen (mittlere Jahrestemperatur von 8,1°C) und einer Zunahme an Sommertagen (25) und heißen Tagen (3) zu rechnen. Lediglich bei den Tropennächten (0) ist keine relevante Änderung zu erwarten.

Während sich die Vegetationszeit um fast einen Monat verlängern wird (240 Tage), wird die Anzahl der Frost- (96) und Eistage (18) deutlich abnehmen.

Beim Winterniederschlag ist mit einer leichten Zunahme zu rechnen (417 mm), beim Sommerniederschlag mit einer leichten Abnahme (367 mm) zu rechnen. Starkniederschlag wird ähnlich häufig vorkommen (an 17 Tagen). Bei den Trockenperioden (36) ist eine gewisse Zunahme anzunehmen.

Insgesamt ist hier jedoch einschränkend anzumerken, dass in diesem Bereich mit einer reliefierten Hochlage mit höheren Unsicherheiten der Modelldaten zu rechnen ist, insbesondere bei den Niederschlagsmengen.

- Ohne Berücksichtigung der vorliegenden Plan sind im Plangebiet im Hinblick auf die Prognose aufgrund der Höhenlage, in der sich die Änderungen des Klimawandels erst langfristig erheblich bemerkbar machen werden, sowie der hohen Wasserverfügbarkeit mittelfristig eher geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Beitrag des Plangebiets zum Klimaschutz bzw. Klimawandel

Der vorhandene Gehölzbestand weist eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Speicherung und damit der Dämpfung des Klimawandels auf, wobei dessen Anteil im Vergleich mit den umgebenden Waldflächen als eher gering anzusehen ist. Die vorhandene Nutzung stellt eine Quelle der CO<sub>2</sub>-Freisetzung dar.

- Hinsichtlich des Beitrags zum Klimaschutz bzw. Dämpfung des Klimawandels ergibt sich für das Plangebiet eine mittlere Wertigkeit.

#### Emissionen

Emissionen erfolgen derzeit durch die Nutzung der vorhandenen Gebäude sowie durch den damit verbundenen Verkehr.

## 4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 4.5.1 Pflanzen und Biototypen

*Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)*

#### Biototypen

Ein nicht ganz unerheblicher Teil des Plangebiets ist bereits bebaut und versiegelt, insbesondere im Umfeld des Thurner-Wirtshauses mit seinen Zu- / Anfahrts- und Parkierungsflächen (Biototypen 60.10., 60.21 und 60.23). Im Umfeld der Gebäude finden sich Lagerflächen (60.41) und Bereiche mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation (35.64). Teile des Plangebiets werden als Grünland genutzt (33.40 - Wirtschaftswiese mittlerer Standorte und 33.50 - Weide mittlerer Standorte). Im Süden finden sich Gehölzstrukturen, die vorläufig als Feldgehölze (41.10) eingestuft werden. Im Osten findet sich ein Löschwasserteich (13.80), an dessen südlichem Rand ein Teichschachtel-Röhricht (geschütztes Biotop) vorhanden ist. Zudem kommen mehrere Einzelbäume im Plangebiet vor.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird bei entsprechenden Vegetationszeitpunkten die Biotoptypenkartierung verfeinert, insbesondere, was die verschiedenen Grünlandtypen angeht.

Die Forstbehörden werden um Stellungnahme hinsichtlich der Einstufung der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebiets als Wald oder Nicht-Wald i. S. des Waldgesetzes BW gebeten.

- Im Plangebiet dominieren Biotoptypen sehr geringer Wertigkeit (Gebäude, [teil-]versiegelte Flächen; ca. 37 %) und mittlerer Wertigkeit (Grünland; ca. 32 %). Hochwertige Biotoptypen finden sich mit den Gehölzstrukturen und dem Teich auf ca. 30 % der Plangebietsfläche.

### Pflanzenarten von besonderer Bedeutung

Im Rahmen der bisherigen Erfassung wurde auch auf etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Pflanzensippen geachtet. Es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdeten Pflanzensippen im Plangebiet angetroffen.

- Hinsichtlich der Pflanzenarten von besonderer Bedeutung weist das Plangebiet keine Bedeutung auf.

## 4.5.2 Tiere

*Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)*

Im Rahmen der Vogelkartierung konnten im Plangebiet 14 Arten brütend und / oder nahrungssuchend festgestellt werden. Einziger planungsrelevante Brutvogelart ist der Haussperling. Bezieht man den südlich des Plangebiets befindlichen Gehölzbereich mit ein, ergeben sich insgesamt Nachweise von 28 Arten. Als weitere planungsrelevante Arten kommen im Gehölzbereich außerhalb des Plangebiets noch Goldammer und Neuntöter vor.

Hinsichtlich der Amphibien ist insbesondere der Löschwasserteich von hoher Bedeutung. So konnten hier während der Laichzeit weit über 100 adulte Individuen von Grasfröschen festgestellt werden. Da in den südlich angrenzenden Gehölzbereichen ebenfalls etliche Individuen von Grasfrosch sowie auch Erdkröte erfasst werden können, ist davon auszugehen, dass diese aus dem Waldflächen (Landlebensraum) über die Wiesen zum Löschwasserteich als Laichhabitat wandern. Einzelne Nachweise von Bergmolchen in der Umgebung legen zudem eine Besiedlung des Teichs durch den Bergmolch nahe.

Hinsichtlich Reptilien ergaben sich in den Randbereichen der südlich des Plangebiets liegenden Gehölzbestände Nachweise der Waldeidechse.

- Hinsichtlich der Fauna wird gesamthaft von einer mittleren Bedeutung ausgegangen, wobei der Löschwasserteich als größeres Laichhabitat für verschiedene Amphibienarten als hochwertig einzustufen ist.

## 4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)

### Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Thurnerpass (1.030 m ü. NHN), an dem die Straßensteigen aus den Talsystemen von Zartenbach im Süden, Wagensteigbach im Nordosten, Wilder Gutach im Norden, Urach im Osten und Wutach im Südosten zusammenkommen. Direkt angrenzend verläuft die B500, die sog. „Schwarzwaldhochstraße“. Der Thurnerpass ist von jeher ein Schwarzwaldübergang auf dem Weg von der Oberrheinebene und Freiburg in Richtung Baar, Bodensee und Schwaben. Es wird vermutet, dass schon die Römer den Schwarzwald über das Wagensteigtal, Spirzen und schließlich den Thurnerpass überquerten.

Hinsichtlich des Kriteriums „Vielfalt“ ist das Plangebiet selbst, das überwiegend aus bebauten, versiegelten und als Gründland genutzten Flächen besteht, eher als verarmt anzusehen. Die Landschaftsbildeinheit, in der das Plangebiet liegt, ist aufgrund der mosaikartigen Ausstattung mit Wirtschaftsgrünland, Wäldern, Mooren, kleineren Gewässern und vereinzelt oder in kleinen Ansammlungen vorkommenden Hofstellen jedoch als hochwertig anzusehen.

Bezüglich der „Eigenart“ ergibt sich daher ebenfalls eine hohe Wertigkeit, da das genannte Nutzungs- und Siedlungsmosaik äußerst typisch für diesen Bereich des Hochschwarzwaldes.

Beim subjektivsten der Kriterien der Landschaftsbildbewertung („Schönheit“) ist insbesondere die doch stärker befahrene B500 anzuführen, die zu einer gewissen Abwertung führt. Allerdings ergeben sich auch sehr schöne Blickbeziehungen in Richtung Schwarzwald, Rheinebene und Vogesen, sodass insgesamt von einer mittleren bis hohen Wertigkeit auszugehen ist.

→ Gesamthaft ergibt sich eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes.

### Erholungswert

An Erholungseinrichtungen befindet sich im Plangebiet das Thurner-Wirtshaus, dessen mehr als dreihundertjährige Geschichte bis in das Jahr 1669 zurückreicht. Das Thurner-Wirtshaus war damals der Poststation auf dem Thurnerpass angegliedert.

In der Umgebung befindet sich, neben der Möglichkeit zu wandern, die Thurner-Loipe, die im Winter viele Skilangläufer anzieht.

→ Es ergibt sich eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Erholung.

## 4.7 Mensch

Bestandsdarstellung /  
-bewertung

An schutzwürdiger Nutzung liegt im Plangebiet die Einrichtung der Jugendhilfe vor, in der aktuell dauerhaft bis zu 12 Jugendliche untergebracht sind. Die Wirtshausnutzung wird als nicht besonders schutzwürdig eingestuft.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Gebäude mit Wohnnutzung.

Emissionen ergeben sich durch den Betrieb des Thurner-Wirtshauses und dem sich diesbezüglich ergebenden Verkehr.

Immissionen ergeben sich insbesondere durch den Verkehr auf der B500; zudem befindet sich nördlich der B500 der Landmaschinenbetrieb Schuler Landtechnik GmbH.

## 4.8 Kultur- und Sachgüter

*Bestandsdarstellung /  
Bestandsbewertung (→)*

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter liegen derzeit nicht vor.

Die Träger öffentlicher Belange, insbesondere die Untere Denkmalschutzbehörde, werden um Stellungnahme gebeten.

# 5. Grünordnungsplanung

## 5.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept

*Ausgangssituation*

Das Plangebiet befindet sich an einer sehr exponierten Lage auf dem Thurner an der B500.

Weite Teil des Plangebiet sind bereits bebaut und es findet eine Nutzung als Wirtshaus statt. Außerdem ist bereits eine Feuerwehrhaus, weitere Nebengebäude und eine Löschwasserteich vorhanden.

*übergeordnete Konzeption*

Ziel des Bebauungsplans ist es, die gewünschte Erweiterung der Stiftung unter Berücksichtigung der besonderen Lage (exponiert und im Außenbereich) zu ermöglichen.

*private Grünflächen*

Die beiden privaten Grünflächen verfolgen im Wesentlichen zwei Ziele. Die nördliche Grünfläche soll das bestehende Wohnhaus weiter nördlich weiterhin räumlich vom Wirtshaus und den vorhandenen Emissionen trennen.

Die südliche Grünfläche soll eine Eingrünung zur freien Landschaft gewährleisten.

*Sondergebiet*

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel / Gastronomie / Jugendhilfeeinrichtung“ soll die Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung, von Schank- und Speisewirtschaften, einer Jugendhilfeeinrichtung sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen ermöglicht werden.

*Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr*

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses am nun geplanten Standort soll das bestehende Feuerwehrgerätehaus, welches nicht mehr den Betriebsabläufen und -anforderungen der Feuerwehr entspricht, ersetzt werden.

## 5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

### Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung einer GRZ und Baufenster geregelt.

#### Begründung

*Das Plangebiet ist aufgrund der exponierten Lage sehr empfindlich gegenüber baulichen Entwicklungen, sodass diese sich nur in einem beschränkten Rahmen bewegen dürfen. Durch die Festlegung von Baufenstern wird geregelt, dass die restlichen Flächen frei von Bebauung bleiben.*

### Höhe baulicher Anlagen

Vorgaben zur First- und Traufhöhe der Gebäude.

#### Begründung

*Durch die genannten Maßnahmen soll das hochwertige Landschaftsbild geschützt werden.*

Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Schutz privater Grünflächen

Es werden zwei Flächen als private Grünflächen vor einer Bebauung geschützt. Eine Bebauung ist lediglich in Form einer baulichen Anlage bis 8 m<sup>2</sup> zulässig (z.B. Wartehäuschen) und einer Überfahrt / Zufahrt bis zu 70 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Begründung

*Durch die Festlegung von privaten Grünflächen kann gewährleistet werden, dass diese unbebaut (mit Ausnahme der beiden beschriebenen Punkte) bleiben.*

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

### Reduzierung der Flächenversiegelung:

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter der Schnee geräumt werden muss.

#### Begründung

*Boden ist ein nicht vermehrbare Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB dient der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Neben der Reduzierung der Eingriffe in den Boden, wird durch diese Festsetzung auch der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser reduziert, was u.U. zu hydraulischen Problemen in den Kanälen / Vorflutern führen kann.*

### Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

## Begründung

*Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.*

## **Außenbeleuchtung**

Private Beleuchtungsanlagen sind nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

## Begründung:

*Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die teilweise von gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden können. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sicher gestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

## Anpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## **Anpflanzungen**

Im Sondergebiet sind gemäß der Planzeichnung standortgerechte Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 18-20 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten sind jeweils bis zu 5,0 m zulässig.

## Begründung:

*Baum- und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich des vorherrschenden Landschaftsbilds und vor allem hinsichtlich der Eingrünung eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Ortsbildqualität steigern. Größere Gehölze und Bäume wirken zudem als Schattenspende und tragen zur Kühlung bei, was insbesondere hinsichtlich der erwartbar wärmer werdenden Sommer von Relevanz ist.*

*Bei der Pflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass sie ausreichend Wurzelraum zur Verfügung haben. Es müssen also entsprechende Baumquartiere eingeplant werden. Nur Bäume, deren Wurzeln ausreichend Platz zur Verfügung haben, können sich zu einem großen Habitus entwickeln.*

## Pflanzerhaltungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## **Pflanzerhaltungen**

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## Begründung:

*Der Bestandsbaum im Westen des Plangebiets ist von hoher Bedeutung (s. Begründung Pflanzgebot). Aus diesem Grund ist der Baum auch zu erhalten. Ist eine Fällung notwendig (z.B. Verkehrs-sicherung) ist in diesem Bereich wieder ein Baum nach zu pflanzen*

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### Dachformen / Dachneigungen / Dacheindeckung

Neben Vorgaben zur Dachform und –neigung werden auch Vorgaben zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten gemacht.

Begründung:

*Aufgrund der Sensibilität des Landschaftsbilds des Plangebiets hinsichtlich baulicher Veränderungen, werden die Dacheindeckungen eingeschränkt.*

### Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig. Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind davon ausgenommen.

Begründung:

*Durch den Ausschluss spiegelnder Fassaden soll ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleiben.*

### Werbeanlagen

Es werden verschiedene Festsetzungen zum Umgang mit Werbeanlagen vorgegeben. Dies umfasst die Größe, den Ausschluss von Leuchtfarben und wechselndem oder bewegtem Licht und Booster.

Begründung:

*Durch die Vorgaben hinsichtlich der Werbeanlagen soll gewährleistet werden, dass die Werbung für das Wirthaus / Hotel in einem verträglichen Maße erfolgen wird.*

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### Begrünung Freiflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Begründung:

*Die Vorgabe der Begrünung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke ergibt sich aus § 9 LBO BW. Eine derartige Begrünung verhindert Austrocknung, Staubentwicklung und Erosion und stellt zumindest in gewissem Umfang Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dar. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten und größere Flächen durch Begrünungen und Anpflanzungen zu gliedern. Dies verringert zudem die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen.*

## 5.4 Hinweise

Denkmalschutz

### Begrünung Freiflächen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG

Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stutt-gart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abtei-lung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hin-gewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Sub-stanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rech-nen.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

## 6. Prognose der Auswirkungen der Planung und Maßnah-men zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### 6.1 Fläche

#### Flächeninanspruchnahme

Eine neue Flächeninanspruchnahme ergibt sich im Wesentlichen für den Neubau eines Schul- und Wohngebäudes, einer Werkstattgebäu-des sowie eines Ersatzneubaus für die Feuerwehr.

Überwiegend betroffen sind hierdurch Grün- und Gehölzflächen. Zu-dem wird die Fläche des bestehenden Löschwasserteichs bean-sprucht, welcher dementsprechend verlegt werden muss.

#### Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisherige Nutzung		Zukünftige Nutzung	
Gebäude	1.107 qm	Sondergebiet	10.228 qm
Verkehrsfläche i. w. S.	3.710 qm	Gemeinbedarf-flä- che	360 qm
Grünland i. w. S.	4.081 qm	Private Grünfläche	2.237 qm
Gehölzstrukturen	3.243 qm		
Gewässerfläche	684 qm		
	<u>12.825 qm</u>		<u>12.825 qm</u>

#### Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

In Folge der Planung erhöht sich im Bereich des Thurnerpasses / des Weilers Thruner die Gebäudeanzahl zulasten bislang un bebauter Flä- che. Da es sich hierbei grundsätzlich um keine geschlossene Sied- lungsf läche handelt, widerspricht die Planung prinzipiell dem Gebot der Innenentwicklung und der Wiedernutz barmachung von ungenutzten Flächen im Innenbereich.

Da sich in diesem Bereich allerdings bereits eine gewisse Anhäufung an Gebäuden befindet (Gebäude Thurner 1, 2 2a, 2c, 3, 4 und 5) und sich die vorgesehenen neuen Gebäude (mit Ausnahme des Feuer- wehrersatzbaus, der den Siedlungssplitter nach Westen erweitert) zwi- schen den bestehenden Gebäuden Thurner 1 (Thurner-Wirtshaus), 2

(Wohngebäude) und 3 (Wohngebäude) befinden werden, ergibt sich vor allem eine kompaktere Siedlungsdichte im bestehenden Splitter und weniger eine Vergrößerung in den Außenbereich hinein.

- ▶ Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist die Planung tendenziell als erheblich nachteilig anzusehen, da die Planung zu einer Beanspruchung bislang überwiegend unversiegelter Fläche führt. Zu beachten ist jedoch, dass es sich im Wesentlichen um Erweiterungsbauten einer am Ort bestehenden Einrichtung handelt (s. Kap. 10.2).

*Minimierungs- /  
Vermeidungsmaßnahmen*

Zwischen der ursprünglichen Idee und dem jetzigen Planungsstand fand eine deutliche Reduzierung des Plangebiet statt, sodass die Neuinanspruchnahme deutlich reduziert wurde.

*Fazit*

Es verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in Folge der Beanspruchung von Fläche im Außenbereich für Siedlungszwecke. Insgesamt handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise kleine Fläche.

## 6.2 Boden

*Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen*

### Bodenfunktionen

In Folge der Planung kommt es zu einer Überbauung bislang unversiegelter Flächen. Hierdurch kommt es zu einem vollständigen Verlust der aktuell vorhandenen Bodenfunktionen. Im Umfeld der Neubauten ist durch Befahrung, Ablagerung, Umschichtung etc. zumindest mit Funktionseinbußen zu rechnen.

- ▶ Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

### Altlasten

In Folge der Planung kommt es zu einer Überbauung bislang unversiegelter Flächen. Hierdurch kommt es zu einem vollständigen Verlust der aktuell vorhandenen Bodenfunktionen. Im Umfeld der Neubauten ist durch Befahrung, Ablagerung, Umschichtung etc. zumindest mit Funktionseinbußen zu rechnen.

- ▶ Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

*Minimierungs- und  
Vermeidungsmaßnahmen*

- Flächenversiegelung so gering wie möglich halten
- Eingrünung des Gebiets
- Weitere allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz

*Kompensation im Plangebiet*

Nicht möglich.

*Fazit*

Es verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen...

## 6.3 Wasser

*Darstellung und Bewertung  
der Auswirkungen*

Die Planung führt zu einem vollständigen Verlust des bestehenden Löschwasserteichs.

- ▶ Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Keine Auswirkungen ergeben sich bezüglich des Hochwasserschutzes und Wasser- / Quellschutzgebiete. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ergeben sich durch eine Zunahme an versiegelten Flächen zwar Beeinträchtigungen; da die diesbezügliche Wertigkeit des aktuellen Zustandes als gering eingestuft ist, verbleiben die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

- ▷ Es ergeben sich keine bzw. lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Hochwasserschutz, Wasser- / Quellschutzgebiete und Grundwasserneubildung.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Flächenversiegelung so gering wie möglich halten
- Eingrünung des Gebiets
- Weitere Maßnahmen zum Wasserschutz

*Kompensation im Plangebiet*

Da keine öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanäle vorhanden sind, ist ein Anschluss ans Kanalnetz nicht möglich. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Verwitterungslehme) und auftretenden Schichtenwassers in geringen Tiefen ist eine technische Versickerung nicht umsetzbar. Daher bleibt nur die Möglichkeit einer Direkteinleitung in den Spirzenbach. Dies muss in einer Abstimmung mit den Behörden erfolgen.

Neuanlage des Löschwasserteichs

*Fazit*

Da der Löschwasserteich nicht im Plangebiet ersetzt werden kann, ergeben sich zunächst erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Unter Berücksichtigung der Neuanlage eines Löschwasserteichs außerhalb südlich angrenzend an das Plangebiet kann ein Ausgleich vorgenommen werden.

## 6.4 Klima / Luft

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

In Folge der Planung kommt es zu einem Verlust an klimawirksamen unversiegelten Flächen und Gehölzen. Zudem ist mit einer Erhöhung des Ausstoßes an Treibhausgasen durch die Nutzung der Gebäude sowie das steigende Verkehrsaufkommen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einer klimatisch begünstigten Lage (Hochlage, geringer Anteil an versiegelten Flächen, hoher Anteil an Waldflächen), die die Auswirkungen begrenzen.

- ▷ Insgesamt wird von unerheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt eines Baums
- Neupflanzung von Bäumen
- Erhalt von zwei privaten Grünflächen

*Kompensation im Plangebiet*

Nicht erforderlich.

*Fazit*

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 6.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 6.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen* In Folge der Planung kommt es zu einem Verlust an vegetationsbestandenen Flächen mittlerer Wertigkeit sowie an hochwertigen Gehölzstrukturen und Wasserflächen (Löschwasserteich mit Teichschachtelhalm-Röhricht).

► Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt eines Baums
- Neupflanzung von Bäumen
- Erhalt von zwei privaten Grünflächen

*Kompensation im Plangebiet*

Das Ufer des neuen Löschwasserteichs soll ökologisch hochwertig erfolgen. Dies kann das Ökopunktedefizit teilweise ausgleichen. Eine genaue Ausarbeitung des Ausgleichskonzepts erfolgt zur Offenlage.

*Fazit*

Da die Beeinträchtigungen hinsichtlich Pflanzen und Biotoptypen weder vermieden noch intern ausgeglichen werden können, verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

Die Festlegung des erforderlichen externen Ausgleichs erfolgt zur Offenlage. Vorgesehen ist, den Ausgleich zumindest teilweise durch die Schaffung einer hochwertigen Uferbepflanzung des neuen Löschwasserteichs zu erbringen (Teichschachtelhalm-Röhricht).

### 6.5.2 Tiere

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

Durch die Planung bzw. die künftig zulässige Bebauung geht Lebensraum verschiedener Tierarten verloren. Von höherer Relevanz sind hierbei zum einen die entfallenden Gehölzstrukturen, wobei derartige Strukturen in der Umgebung in größerem Umfang noch vorhanden sind und der Verlust daher nicht ganz so ins Gewicht fällt.

Einen besonderen Lebensraum im Plangebiet stellt der Löschwasserteich als Laichhabitat für Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch dar, welches durch die Planung vollständig zerstört wird.

► Die Lebensraumverluste stellen erhebliche Beeinträchtigungen dar.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Erhalt eines Baums
- Neupflanzung von Bäumen
- Erhalt von zwei privaten Grünflächen
- Vorgaben zum Abriss von Bestandsgebäuden und Baumfällungen (s. Kap. 6.5.3 und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

*Kompensation im Plangebiet*

Nicht möglich.

*Fazit*

Da die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Tier-Lebensräume weder vermieden noch intern ausgeglichen werden können, verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

Die Festlegung des erforderlichen externen Ausgleichs erfolgt zur Offenlage. Vorgesehen ist, den Ausgleich hinsichtlich des Laichgewässers durch eine entsprechende Gestaltung des neuen Löschwasserteichs zu erbringen, sodass das dieser die Funktion als Laichgewässer künftig wahrnehmen kann. Im weiteren Verfahren ist auch zu klären, ob zusätzliche flankierende Maßnahmen erforderlich werden, um die betroffenen relativ Laichplatz-treuen Amphibienarten auf das neue Gewässer zu prägen (bspw. Amphibienzaun als Leizlinie zum neuen Teich, einmaliges Verbringen von Laich aus dem alten Teich in den neuen Teich vor Ablassen des alten Teiches etc.).

### 6.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

*Relevanzprüfung*

*Kartierungen*

*Prüfung der Verbotstatbestände*

*Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen*

*Fazit*

## 6.6 Landschaftsbild und Erholungswert

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen*

### Landschaftsbild

Die Planung führt zu einer Verdichtung des Siedlungssplitters südlich der B500 vom Thurner-Wirtshaus bis zur Kirche St.Wolfgang und dem angrenzenden Huthof. Da sich die vorgesehenen neuen Gebäude (mit Ausnahme des Feuerwehersatzbaus, der den Siedlungssplitter nach Westen erweitert) zwischen den bestehenden Gebäuden Thurner 1 (Thurner-Wirtshaus), 2 (Wohngebäude) und 3 (Wohngebäude) befinden werden, ergibt sich vor allem eine kompaktere Siedlungsdichte im bestehenden Splitter und weniger eine Vergrößerung in den Außenbereich hinein. Die sich ergebende Änderung des Landschaftsbildes wird daher, unter Annahme einer der Lage angepassten Bauweise, als verträglich angesehen.

▷ Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### Erholungswert

Der Wirtshausbetrieb bleibt weiterhin bestehen. Auswirkungen auf den Erholungswert sind, abgesehen von ggf. temporären Einschränkungen während Baumaßnahmen, nicht zu erwarten.

▷ Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

- Vorgaben zur Höhe, Lage und Ausrichtung der Gebäude
- Vorgaben zu Werbeanlagen, Einfriedungen etc.
- Erhalt eines Baums
- Neupflanzung von Bäumen

- Erhalt von zwei privaten Grünflächen

*Kompensation im Plangebiet* Nicht möglich.

**Fazit** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 6.7 Mensch

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen* An der wesentlichen Nutzung des Plangebiet ändert sich nichts im Vergleich zum Ist- Zustand. Durch die Erweiterung kommt jedoch die Hotelnutzung hinzu. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen* Nicht möglich.

**Fazit** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 6.8 Kultur- und Sachgüter

*Darstellung und Bewertung der Auswirkungen* Keine Auswirkungen.

*Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen* Nicht erforderlich.

**Fazit** Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 6.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

*Landschaftsschutzgebiete* Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“ (Nr. 3.15.031). Für das Plangebiet wird im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Der Bebauungsplan kann erst nach erfolgter Änderung des Landschaftsschutzgebiets Rechtskraft erlangen.

*Geschützte Biotope* Das durch die Planung betroffene geschützte Offenlandbiotop „Teichschachtelhalm-Röhricht am Thurner“ (Biotop-Nr. 180143150579) besteht aus zwei Teilflächen. Während die südliche Teilfläche, außerhalb des Plangebiets gelegen, erhalten bleibt, geht die nördliche Teilfläche, die den südlichen und westlichen Randbereich des Löschwasserteichs umfasst, vollständig verloren. Hierfür ist eine Ausnahme erforderlich, in deren Rahmen der benötigte Ausgleich festgelegt wird. Derzeit ist vorgesehen, für den entfallenden Löschwasserteich südwestlich des Plangebiets einen Ersatzteich anzulegen. Dabei soll im Bereich des neuangelegten Teiches auch das verloren gehende Teichschachtelhalm-Röhricht ausgeglichen werden.

Im weiteren Verfahrensablauf wird die Thematik mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und zur Offenlage ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet.

## 6.10 Abwasser und Abfall

### *Darstellung der Auswirkungen*

Der Ausbau der Jugendhilfeeinrichtung führt zu einer Zunahme an Abwasser und Abfall. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Abfalls die bestehenden Entsorgungswege ausreichen.

Derzeit erfolgt die Schmutzwasserableitung über eine Kleinkläranlage in den Spirzenbach. Da die Genehmigung der Anlage abgelaufen ist und sie nach aktuell geltendem Regelwerk voraussichtlich nicht mehr genehmigungsfähig ist, ist eine Neuordnung der Abwasserbeseitigung notwendig. Die Abwasserreinigungsanlage ist dringend auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen bzw. Anschlussmöglichkeiten mit der Gemeinde St. Märgen zu prüfen. Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan ein Konzept zur Schmutzwasserentsorgung von BIT Ingenieure beigelegt.

### *Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

Wird ggf. zur Offenlage ergänzt.

## 6.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Aktuell erfolgt keine Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet. Das bestehende Gebäude im Plangebiet verfügt gemäß LUBW-Kartendienst über eine gute Eignung hinsichtlich der Solarnutzung. Im Umfeld des Plangebiets sind bereits mehrere Gebäude mit PV-Anlagen versehen.

In Folge der gesetzlichen Vorgabe des § 8a KSG BW, derzufolge bei Neubauten mit PV-Anlagen zu versehen sind, ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet zu einer Zunahme der Erzeugung erneuerbarer Energie kommen wird. Der Umfang hängt hierbei vor allem von der Firstausrichtung der neuen Gebäude ab.

## 6.12 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

## 6.13 Störfallbetrachtung

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, für die eine Anfälligkeit hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen gegeben ist. Auch im Umfeld des Bebauungsplans sind keine derartigen Vorhaben / Nutzungen vorhanden.

## 6.14 Kumulation

Es sind keine anderen Vorhaben in näherer Umgebung des Plangebiets bekannt. Es ist mit keinen Kumulationen zu rechnen.

## 7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

<i>Anlass</i>	Wird zur Offenlage ergänzt.
<i>Ziel der Maßnahme</i>	Wird zur Offenlage ergänzt.
<i>Beschreibung der Maßnahme</i>	Wird zur Offenlage ergänzt.

## 8. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

### 8.1 Bilanzierung der Schutzgüter

NATUR-GUT	Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich und Ersatz	Fazit
<b>BODEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versiegelung im Bereich der neuen Gebäude</li> <li>• Teilversiegelungen im Bereich der Wege und Stellplätze</li> <li>• Bodenveränderungen durch Umlagerungen und Aufschüttungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>• Stellplatzflächen und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zuzulassen</li> <li>• Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur, wenn sie beschichtet sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Ausgleich wird zur Offenlage ergänzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die beschriebenen Versiegelungen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.</li> <li>• Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Dies erfolgt zur Offenlage.</li> </ul>
<b>WASSER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versiegelung im Bereich der neuen Gebäude</li> <li>• Teilversiegelungen im Bereich der Wege und Stellplätze</li> <li>• Verlegung des Löschwasserteichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>• Stellplatzflächen und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zuzulassen</li> <li>• Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur, wenn sie beschichtet sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Ausgleich wird zur Offenlage ergänzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Verlegung des Teichs kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung.</li> </ul>
<b>KLIMA / LUFT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versiegelung im Bereich der neuen Gebäude</li> <li>• Teilversiegelungen im Bereich der Wege und Stellplätze</li> <li>• Entfernung Vegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>• Stellplatzflächen und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zuzulassen</li> <li>• Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur, wenn sie beschichtet sind</li> <li>• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind gering. Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen weitestgehend reduziert werden. Zum aktuellen Stand verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen</li> </ul>

NATUR-GUT	Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Ausgleich und Ersatz	Fazit
TIERE UND PFLANZEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versiegelung im Bereich des neuen Gebäudes</li> <li>• Teilversiegelungen im Bereich der Wege und Stellplätze</li> <li>• Fällung Bäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>• Begrenzung der Orte, in denen Carports und KFZ-Stellplätze zulässig sind</li> <li>• Stellplatzflächen und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zuzulassen</li> <li>• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen</li> <li>• Begrünung der Flachdächer auf mind. 40 % der Dächer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden zur Offenlage ergänzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die beschriebenen Versiegelungen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen.</li> <li>• Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zur Offenlage.</li> </ul>
LANDSCHAFTSBLD / ERHOLUNGSRaum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale Beeinträchtigung durch Errichtung der Gebäude</li> <li>• Entfernung Vegetation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Neupflanzung von Bäumen</li> <li>• Private Grünflächen im Norden und Süden zur Eingrünung</li> <li>• Verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu z.B. Höhe und Lage der Gebäude, Werbeanlagen, Einfriedungen,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds. Aufgrund der exponierten Lage ist das Plangebiet sensibel hinsichtlich baulicher Veränderungen. Es sind verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erforderlich, die eine angepasste Bauweise gewährleisten.</li> </ul>

**Gesamtfazit**

Durch die beschriebenen Eingriffe kommt es zu Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter. Diese fallen größtenteils jedoch eher gering aus, sodass diese durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vermieden werden können.

Bei den beiden Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen kommt es durch die Errichtung der Gebäude voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen. Ein entsprechender externer Ausgleich wird erforderlich. Dies wird zur Offenlage ergänzt. Auch kommt es durch die Verlegung des Teichs voraussichtlich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Tiere.

## 8.2 Bilanzierung nach Ökopunkten

*Bilanz im Plangebiet* Wird zur Offenlage ergänzt.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

*Notwendigkeit von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)* Wird zur Offenlage ergänzt.

*Umweltbaubegleitung* Wird zur Offenlage ergänzt.

## 10. Planungsalternativen

### 10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

*Bei Nichtdurchführung der Planung* Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten.

### 10.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

*Erhalt Teich* Könnte durch eine andere Planung der bestehende Teich erhalten bleiben, würde die negativen Auswirkungen v.a. auf das Schutzgut Tiere deutlich reduziert werden.

## 11. Zusammenfassung

*Aufgabenstellung* Die Gemeinde St. Märgen plant, für den Bereich des Gasthaus Thurner einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorliegende Umweltbericht soll den Bestand der Schutzgüter im Plangebiet bewerten, die Eingriffe ermitteln und erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darstellen.

*Vorhabenbeschreibung* Die Planung beinhaltet das bestehende Gebäude des Thurner Wirtshauses mit den Bestandsnutzungen Hotel, Gastronomie und Angeboten der Jugendhilfe (u.a. Schule) sowie südlich davon einen bestehenden Schuppen. Östlich des Bestandsgebäudes sind zwei neue Baukörper geplant, in denen Bildungseinrichtungen (Schule / Akademie), Angebote für betreutes Wohnen sowie Werkstätten im Zusammenhang der Jugendhilfe untergebracht werden sollen. Im Zuge dieser Neubebauung muss das bestehende Feuerwehrgerätehaus und der bestehende Löschwasserteich verlegt werden. Das Feuerwehrgerätehaus soll künftig südwestlich des Thurner Wirtshauses errichtet werden. Der Löschwasserteich soll weiter südlich des Neubaus Feuerwehrgerätehaus einen neuen Standort erhalten.

<i>Ausgangszustand</i>	Ein nicht ganz unerheblicher Teil des Plangebiets ist bereits bebaut und versiegelt, insbesondere im Umfeld des Thurner-Wirtshauses mit seinen Zu- / Anfahrts- und Parkierungsflächen (Biototypen 60.10., 60.21 und 60.23). Im Umfeld der Gebäude finden sich Lagerflächen (60.41) und Bereiche mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation (35.64). Teile des Plangebiets werden als Grünland genutzt (33.40 - Wirtschaftswiese mittlerer Standorte und 33.50 - Weide mittlerer Standorte). Im Süden finden sich Gehölzstrukturen, die vorläufig als Feldgehölze (41.10) eingestuft werden. Im Osten findet sich ein Löschwasserteich (13.80), an dessen südlichem Rand ein Teichschachtel-Röhricht (geschütztes Biotop) vorhanden ist. Zudem kommen mehrere Einzelbäume im Plangebiet vor.
<i>Umweltbezogene Auswirkungen der Planung</i>	Die größte umweltbezogene Auswirkung der Planung stellt der Neubau der Gebäude dar. Dies wirkt sich negativ auf verschiedenste Schutzgüter dar: Boden, Wasser, Landschaft und Tiere- und Pflanzen.
<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die negativen Umweltauswirkungen bestmöglich reduziert werden.
<i>Maßnahmen (intern)</i>	Wird zu Offenlage ergänzt.
<i>Eingriffsbilanzierung</i>	Wird zu Offenlage ergänzt.
<i>Maßnahmen (extern)</i>	Wird zu Offenlage ergänzt.
<i>Monitoring</i>	Wird zu Offenlage ergänzt.
<i>Umweltbaubegleitung</i>	Wird zu Offenlage ergänzt.
<b>Artenschutz</b>	<b>xxx</b>
<i>Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“.</p> <p>Da der Aufstellung des Bebauungsplans die LSG-Verordnung entgegensteht, ist eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen des parallel vorzunehmenden Verfahrens zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (s. auch Kap. 2.4).</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops „Teichschachtelhalm-Röhricht am Thurner“ (Biotop-Nr. 180143150579), die zweite, größere Teilfläche des Biotops grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.</p>