

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
“Grundstück Flst.Nr. 401 Isenburg“**

IN HORB A.N. – ISENBURG

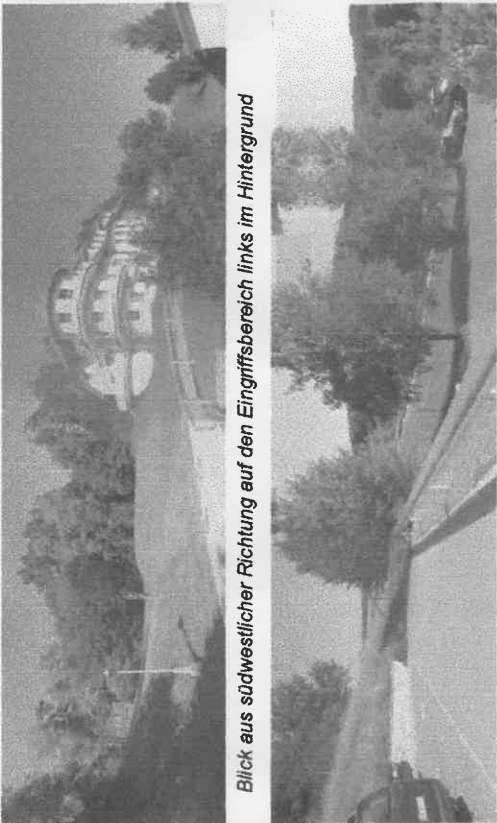
UMWELTBERICHT

ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

**Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure**

**Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21**

1 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN 'GRUNDSTÜCK FLST.NR. 401 – ISENBURG' IN HORB A.N. - ISENBURG

<u>Gebietsbeschreibung</u>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Horb a.N. – Isenburg, Ortsteil Isenburger Höfe, an einem südwestexponierten Hang. Das betroffene Flurstück Nr. 401 ist bereits bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 0,578 ha. Die Bebauung besteht aus einem gewerblich genutzten großvolumigen Zweckbau, dem großflächige versiegelte Rangier- und Stellplätze vorgelagert sind, sowie einer mehrgeschossigen Villa mit Garage. Die Restflächen werden von Erschließungswegen und Rasenflächen eingenommen sowie im Norden von einem kleinen feldgehörsartigen Bestand mit vorgelagerten Magerrasenflächen. Das Grundstück wird im Südwesten von der K 4764 begrenzt, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet an die Ortslage der Isenburger Höfe und im Osten an landwirtschaftliche Flächen. An der Nordgrenze befindet sich ein kleines Wäldchen.
<u>Geplante Nutzung</u>	Der Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung einer Schwimmhalle mit Fotovoltaikanlage zu Forschungszwecken am nördlichen Rand des Grundstücks. Dieser eigentliche Eingriffsbereich umfasst ca. 660 m², davon sind ca. 270 m² Rasenflächen mit Magerrasen-Arten betroffen und ca. 340 m² Privatwald. Dafür soll abgestimmt auf das Projekt ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, bei dem auch die vorhandene Bebauung über den Bauleitplan abgesichert werden soll. Auf der bisher unbeplanten und unbebauten Fläche soll eine Pilotanlage zur Wärmegewinnung (Photovoltaikmodule und Wasserspeicher) erstellt werden. Das Grundstück ist vollständig erschlossen, weitere Erschließungseinrichtungen werden nicht notwendig. Die östlichen und nördlichen Grundstücksflächen sollen weiterhin als extensives Grünland (Magerrasen) bzw. Privatwald erhalten werden.  Blick aus südwestlicher Richtung auf den Eingriffsbereich links im Hintergrund Blick vor dem Wohngebäude in Richtung Osten (Ortsrand)
<u>Vorgaben und Schutzgebiete</u>	• Regionalplan Nordschwarzwald 2015: bestehende Siedlungsfläche • Flächennutzungsplan: Mischgebiet, Bestand; die östlich angrenzenden Flächen sind als geplante Wohnbauflächen dargestellt. • Besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG: nicht vorhanden, auch nicht im unmittelbaren Umgebungsbereich • Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete: nicht betroffen • Wasserschutzgebiete: nicht betroffen.

Hinweis: Die nachfolgende Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bezieht sich lediglich auf den eigentlichen Eingriffsbereich (siehe beiliegenden Abgrenzungsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen).

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Biotope und Arten</u>	Südexponierte häufig gemähte Rasenfläche auf trockenem, mageren Standort, die einige typische Arten der Magerrasen aufweist und deshalb einer mittleren bis hohen ökologische Wertigkeit zugeordnet wird. Die betroffenen Privatwaldflächen sind von hochwüchsigen alten bis mittelalten Mischbeständen geprägt mit Laubhölzern (Stammdurchmesser 10 bis 30 cm) und älteren Kiefern (Stammdurchmesser ca. 40 cm). Der krautige Unterwuchs, auf z. T. steinigem Böden, ist nur spärlich ausgeprägt. Der Bestand ist ebenfalls einer mittleren bis hohen Wertigkeit zuzuordnen.	Verlust einer magerrasen-ähnlichen häufig gemähten Rasenfläche mittlerer bis hoher Wertigkeit. Verlust einer Privatwaldfläche mittlerer bis hoher Wertigkeit.	● ● ● ●	- Begrenzung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (Baufenster ca. 200m² !), - Abzäunung der Magerrasenfläche (Element Nr. 2), die Fläche darf während der Bauarbeiten nicht als Lagerfläche oder für sonstige Bauteileneinrichtungen genutzt werden, - Erhaltung des östlich an den Eingriffsbereich angrenzenden Magerrasensaums durch Darstellung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (BauGB-E § 9, Abs. 1, Nr.20) unter Beibehaltung des derzeitigen Pflegerhythmus einschließlich Ausdehnung des Bestandes um 3 m weiter nach Nordosten durch Rodung der angrenzenden Gehölze, insbesondere der vorhandenen Fichtenaufwüchse, - Pflanzgebot zur Anpflanzung von 3 Säuleneichen am südöstlichen Grundstücksrand, - Festsetzung einer zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle in Absprache mit der Naturschutzbehörde und dem örtlichen Naturschutz..
<u>Boden</u>	Insgesamt handelt es sich bei der kleinen betroffenen Bodenfläche mit Ausnahme der nördlichen gehölzbestanden Teilfläche um anthropogen überformte Bodenflächen (Baumaßnahmen) ohne besondere Bedeutung für die einzelnen Bodenfunktionen. Ausnahme: Die Bedeutung des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation im Bereich der Rasenflächen ist auf Grund der südexponierten Lage ohne Oberboden als hoch zu bewerten.	Verlust von Bodenflächen mit einer besonderen Eignung als Standort für die natürliche Vegetation.	● ● ●	- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, - Durchführung der Erdarbeiten möglichst im Massenaussgleich (Hinterfüllung des gepl. Gebäudes), - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, - kein Oberbodenauftrag in den südlichen Anschlussbereichen nach Fertigstellung der Bebauung und Pflege wie bisher, - Erhaltung der Flächen mit besonderer Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation (Magerrasen), besondere Rücksichtnahme im Zuge der Bauarbeiten, provisorische Einzäunung der Flächen, - Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den Verkehrsflächen

● ● ● sehr erheblich / ● ● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Grund- und Oberflächenwasser</u>	keine Wasserschutzbereiche oder bedeutsamen Grundwasservorkommen betroffen; Oberflächengewässer in Form von Teichen, Bächen und Gräben sind nicht betroffen.	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Überbauung von Flächen (ca. 200 m²) keine	● ✗	- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, gesonderte Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den neu entstehenden Dachflächen. nicht erforderlich
<u>Klima</u>	Auf Grund der geringen Größe des Eingriffsbereichs und der insgesamt lockeren Bebauung ist der Untersuchungsbereich nur von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatische Situation.	keine	✗	nicht erforderlich
<u>Landchaftsbild</u>	Das Untersuchungsgebiet am Ortseingang ist durch die vorhandene Bebauung stark geprägt. An der Hofstraße befinden sich das großvolumige Gebäude eines Gewerbebetriebs, daran schließt sich eine sehr landschaftsdominierende mehrgeschossige Villa an, die in exponierter Hanglage das Landschaftsbild weiträumig prägt. Die Grünstrukturen bestehen vornehmlich aus Rasenflächen und einer spärlichen Begrünung mit nicht dominierenden Einzelbäumen und Sträuchern. Die Einsehbarkeit der Fläche ist aufgrund der exponierten Hanglage hoch.	Errichtung eines weiteren Gebäudes am nördlichen Grundstücksrand, das durch die bestehende Bebauung in Verbindung mit der Topographie nur in geringem Umfang einsehbar ist. Aufgrund der "Vorbelastung" sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.	●	- restriktive Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan, - Vermeidung heller und leuchtender Fassaden- und insbesondere von Dachfarben durch Festschreibung in den textlichen Festsetzungen, - Pflanzgebote am östlichen Grundstücksrand zur Ortsrandeingrünung.
<u>Erholung</u>	Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht betroffen.			

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	keine	X	nicht erforderlich
<u>Mensch</u>	keine besonderen Funktionen des Landschaftsraumes betroffen	keine	X	nicht erforderlich
<u>Wechselwirkung</u>	besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und den anderen vorbeschriebenen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.			
<u>Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen:</u> Insgesamt sind durch die vorliegende Bebauungsplanung auf Grund des relativ kleinen Eingriffsbereichs mit Ausnahme des Schutzgutes Arten und Biotope keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich				
			●	Bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ist von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange der einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Prognose	
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	Bei einer Nutzung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes entsteht am nördlichen Grundstücksrand zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Privatwald eine weitere dem Bestand untergeordnete Baulichkeit ohne erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild und Erholung, Klima sowie Grund- und Oberflächenwasser. Ein durch die bisherige Pflege auf einer Rohbodenfläche entstandener Rasen mit einigen Magerrasen-Arten geht durch die geplante Überbauung teilweise verloren. Ebenso erfolgen Eingriffe in einen für den Arten- und Biotopschutz mittel- bis hochwertigen Waldbestand. Hierfür werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich an anderer Stelle festgesetzt. Als Maßnahme ist vorgesehen, in einer durch Käferbefall entstandenen Kahlfäche im Stadtwald auf Flurstück Nr. 1876 der Gemarkung Altheim seltene Laubbaumarten einzubringen. Zusätzlich wird ein nicht überplanter Magerrasen-Saum als zu erhaltender Bereich im Bebauungsplan festgesetzt und durch Rücknahme des Gehölzbestandes sukzessive vergrößert. Damit ist eine ausreichende Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes sichergestellt.
<u>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</u>	Bei einem Verzicht auf die Bebauung und bei Nicht-Durchführung des Bauleitplanes bleibt der bisherige bauliche Zustand unverändert. Durch Änderungen in der Pflege der Freiflächen (Rasen, Gehölzbestände etc.) ist jedoch jederzeit mit Änderungen in Bezug auf die Artenzusammensetzung und den Zustand der Vegetation zu rechnen.

Anlagen: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, M 1 : 1.000, Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Aufgestellt: Empingen, den 06.04.2005
zuletzt geändert: Empingen, den 25.10.05

Büro Gfrörer
 Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
 72186 Empingen
 Seite 4

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'GRUNDSTÜCK NR.401 ISENBURG' IN HORB A.N. - ISENBURG
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung
bezogen auf die Flächennutzungen bzw. auf das Arten- und Biotoppotential

zum Planungsstand vom 25.10.2005

Wertungsrahmen (WE)

0 = keine ökologische Wertigkeit
 1 = geringe ökolog. Wertigkeit

2 = mittlere ökolog. Wertigkeit
 3 = hohe ökolog. Wertigkeit

Zwischenstufen sind möglich

Flächen	BESTAND				PLANUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICH			
	Fläche / Menge (1)	Anteil (%)	WE (2)	WE Gesamt (3)=(1)*(2)	Fläche / Menge (4)	Anteil (%)	WE (5)	WE Gesamt (6)=(4)*(5)
Mischgebietsflächen unverändert	5.090 m²	88,5%	1,0	5.090 WE	5.090 m²	88,5%	1,0	5.090 WE
Rasenflächen häufig gemäht ohne besonders Artenspektrum	20 m²	0,3%	1,0	20 WE		0,0%	1,0	0 WE
Waldflächen	335 m²	5,8%	2,5	838 WE		0,0%	2,5	0 WE
Magerrasenflächen und südexponierte Böschungen mit besonderem Artenvorkommen	305 m²	5,3%	3,0	915 WE		0,0%	3,0	0 WE
Mischgebietsflächen zusätzlich gesamt ca. 660 m² davon maximal 40 % versiegelt / überbaut davon mindestens 60 % begrünte Freiflächen zu erhaltende Waldflächen zu erhaltende Magerrasenflächen bestehende Rasenflächen um Wohnhaus		0,0%	0,0	0 WE	264 m²	4,6%	0,0	0 WE
		0,0%	1,5	0 WE	396 m²	6,9%	1,5	594 WE
		0,0%	2,5	0 WE		0,0%	2,5	0 WE
		0,0%	3,0	0 WE		0,0%	3,0	0 WE
		0,0%	1,5	0 WE		0,0%	1,5	0 WE
Pflanzgebot 3 Säuleneichen zur Ortsrandeingrünung (Ansatz: 3 Bäume, r=1,25 m = ca. 5 m² je Baum)			3,0		15 m²		3,0	45 WE
Summen ohne zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen	5.750,000 m²			6.863 WE	5.750,000 m²			5.729 WE
Ausgleichsdefizit in Werteinheiten				100%				1.134 WE
Prozentualer Vergleich:								83%

Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs verbleibt rechnerisch eine Wertigkeit von ca. 83 % des Ausgangszustandes erreicht werden. Durch die geplante zusätzliche Bebauung gehen jedoch insgesamt 640 m² hochwertige Biotopflächen durch Überbauung verloren, dies entspricht einem Verlust von gerundet ca. 1.100 Werteinheiten (WE).

Hierfür ist ein zusätzlicher Ausgleich durchzuführen:

vorgesehen ist das Einbringen von seltenen Baumarten wie Wildobst, Speierling, Elsbeere auf einer durch Käferbefall entstandenen Kahlfäche auf Flurstück Nr. 1876 (Stadtwald Altheim). Hierbei handelt es sich um einen trockenen Standort, der hierdurch eine über die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung hinausgehende ökologische Aufwertung erfährt.	1.100 m ²	1,0	1.100 WE
Ansatz: Mehrkosten für das Einbringen seltener Baumarten incl. Entwicklungspflege ca. 1,0 €/m² Waldfäche	1.100.000 m²	1,00 €	1.100,00 €

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist über einen entsprechenden Vertrag sicherzustellen.