

Fassung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
vom 15.02. bis 15.08.2024

Fertigung:
Anlage:6 b.....
Blatt:1 - 14.....

Untersuchung der Umweltbelange

zur 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“ der Gemeinde Hartheim – Feldkirch (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Geltende Rechtsvorschriften

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan

zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

2 Bebauungsplanverfahren

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Durch den geplanten Spa-Bereich für das Hotel und neue Nebengebäude für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten werden für das Hotel neue Arbeitsplätze geschaffen und für das Hotel und den landwirtschaftlichen Betrieb bestehende Arbeitsplätze gesichert. Ebenso wird durch den neuen Spa-Bereich des Hotels die Infrastruktur verbessert. Die Attraktivität des Hotels und somit die Zahl der Übernachtungen werden sich erhöhen.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

3 Anlass für die Untersuchung der Umweltbelange

Auch bei einem beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten. Hierfür wurde die vorliegende Untersuchung der Umweltbelange erstellt. Diese umfasst die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter und welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf diese Schutzgüter hat.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Separat erfolgte eine Potentialabschätzung für den Artenschutz durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing (FH) Ralf Wermuth, welches ebenfalls der Bebauungsplanänderung beigelegt wird. Das Ergebnis der Potentialabschätzung für den Artenschutz wurde in die Untersuchung der Umweltbelange eingearbeitet.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bohrerhof-Land-Live“ mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am 21.04.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und trat nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft. Der Geltungsbereich umfasste den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb des Bohrerhofes mit Hofladen und Zeltrestaurant Unterkünften für die Saisonarbeiter. Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan erweitert. Die Erweiterung umfasst das westliche Grundstück Flst.Nr. 1593, auf welchem das Hotel errichtet wurde. Zusätzlich waren auf der Erweiterung der Hotelgarten und ein landwirtschaftlicher Lehrgarten geplant. Zusätzlich wurde für den Bohrerhof eine neue Zufahrt geplant und gebaut. Das neue Straßengrundstück wurde ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teilbereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit einer Größe von ca. 6.000 m². Die vorgesehenen Gartenanlagen und der landwirtschaftliche Lehrgarten wurden nicht realisiert. Der Änderungsbereich ist überwiegend Brachland und wird derzeit auch noch in Teilbereichen als Abstellfläche genutzt. Die im Bebauungsplan Fassung 1. Änderung festgesetzten Wallanlagen wurden angelegt. Die festgesetzte Bepflanzung der Wallanlagen erfolgte noch nicht. Eine direkte Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge des Bohrerhofes besteht von dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg.



Hinweis: aktuellste Luftaufnahme im GIS LKBH von 2021
 Schwarze Grenze: Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.d.F. der 1. Änderung
 Rote Grenze: Geltungsbereich der 2. Änderung



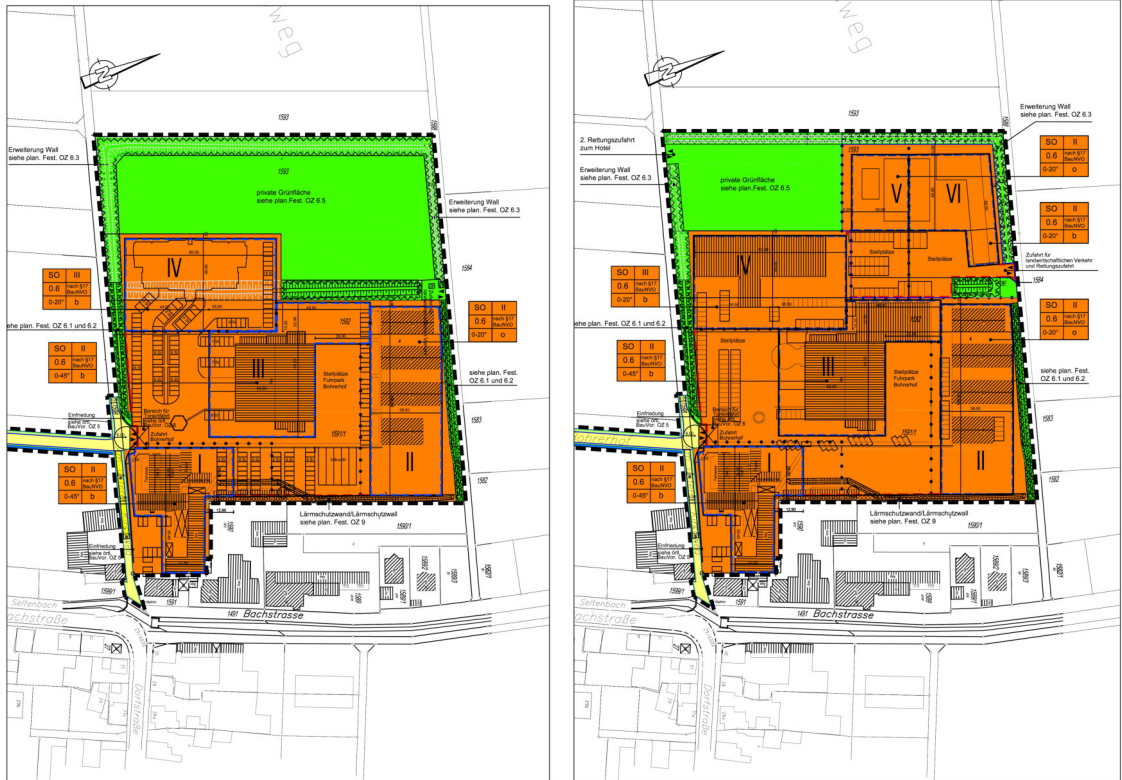
Bild 1: Nördlicher Teilbereich der 2. Änderung

- am rechten Bildrand das neue Betriebsgebäude des Bohrerhofes
- hinter dem neuen Betriebsgebäude die Unterkünfte der Saisonarbeiter
- in der Bildmitte die Zufahrt von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg
- rechts neben der Zufahrt der bestehende Wall mit seiner Vegetation
- links im Bild ein Erdaushubhügel



Bild 2: Südlicher Teilbereich der 2. Änderung

- am linken Bildrand das Hotel (Nordfassade)
- im Bildhintergrund der Erdwall mit der 2. Rettungszufahrt in der Bildmitte
- neben dem Hotel ein Graben zur Regenrückhaltung und Entwässerung
- in der Bildmitte der Bereich für den geplanten Hotelgarten



Ausschnitt Zeichnerischer Teil 1. Änderung

Ausschnitt Zeichnerischer Teil 2. Änderung

4 Naturschutz

4.1 Natura 2000

Nach der aktuellen LUBW-Kartierung liegen im Änderungsbereich und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in näherer Umgebung keine FFH-Gebiet und keine Vogelschutzgebiete.

4.2 Sonstige Schutzgebiete und Biotope

Nach der aktuellen LUBW-Kartierung liegen im Änderungsbereich und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in näherer Umgebung keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete und keine besonders schützenswerte Biotope nach § 32 NatSchG und kein Biotopverbund. Nach Aussage des LRA Abt. 420 im Rahmen der abgeschlossenen FNP-Änderung liegen in der Erweiterungsfläche keine schützenswerte Biotopstrukturen.

4.3 Wasserschutzgebiete

Nach der aktuellen LUBW-Kartierung liegen der Änderungsbereich und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in keinem Wasserschutzgebiet.

4.4 Schutzgebiet Thermalquelle

Nach der aktuellen LUBW-Kartierung liegen der Änderungsbereich und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in keinem Schutzgebiet einer Thermalquelle.

5 Untersuchung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Arten/Tiere

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurde vom Büro für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth Dipl.-Ing. FH in Verbindung mit dem Büro galaplan kunz die Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und der Bebauungsplanänderung beigefügt. Auszüge und Zusammenfassungen davon wurden in OZ 5.1 übernommen.

5.1.1 Arten/Tiere im Bestand

Die Untersuchung der einzelnen Tiere und deren Bestand werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung in OZ 4 bis 15 ausführlich beschrieben. Untersucht wurden folgende Tiere: Mollusken, Krebse und Spinnentiere, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken, Fische und Rundmäuler, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Säugetiere.

Vorgefunden bei mehreren Begehungen wurden:

- 1.) Mauereidechsen
eine Mauereidechse gesichtet, potentielle Habitate im Änderungsbereich sind Böschungsbereiche
Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.2.
- 2.) Vögel
nur wenige Vogelarten im Änderungsbereich als Brutvögel gesichtet (Dorngrasmücke, Bluthänfling, Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Amsel) -
Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 13.2.

5.1.2 Arten/Tiere Auswirkungen durch die Planung

Von der Planung sind die, in OZ 5.1.1 aufgelisteten und vorgefundenen Arten Mauereidechse und Vögel betroffen.

1. Mauereidechsen
Verlust von vorgelagerten Strukturen der Erdwälle im Innenbereich, Vermutung einer Gefährdung der Tiere und von erheblichen Beeinträchtigungen
Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.3.
2. Vögel
Vermutung von bauzeitlich bedingten Beeinträchtigungen, anlagenbedingte Auswirkungen können, Blend- Kulissenwirkungen und Gefahr von Vogelschlag sein
Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 13.3.

5.1.3 Arten/Tiere Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der Beeinträchtigungen der vorgefundenen Arten Mauereidechse und Vögel bzw. dem Verlust deren Habitate gibt die Artenschutzrechtliche Prüfung Vorgaben zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zu (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen. Dies sind im Einzelnen:

1. Mauereidechsen
 - a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Vorgaben zur Vergrämung
 - Nutzung von nicht beanspruchten Erdwällen für Ersatzhabitate
 - Ausweisung von baulich nicht beanspruchten Bereichen (Erdwälle) als Bautabuzonen
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.4

Die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in die 2. Änderung übernommen.

- b) (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage von insgesamt fünf kombinierten Kombihabitaten mit Strukturvorgaben auf vorhandenen und baulich nicht genutzten Erdwällen
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.5

Die vorgegebenen (Vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in die 2. Änderung übernommen.

- c) Prüfung der Verbotstatbestände
- Das Tötungsverbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG wird nicht verletzt.
 - Das Störungsverbot nach § 44 (1) 2 BNatSchG wird nicht verletzt.
 - Das Schädigungsverbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG wird nicht verletzt.
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.6

2. Vögel

- a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Hinweise zu Rodungszeiten
 - Keine Beeinträchtigung der Erdwälle
 - Gestalterische Auflagen zur Minimierung von Blend- und Kulissenwirkungen
 - keine vollständige Bodenversiegelung
 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.4

Die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in die 2. Änderung übernommen.

- b) (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen
- Keine Beeinträchtigung der Erdwälle
 - Keine Beeinträchtigung der Hecke im Osten des Plangebietes
 - Vorgaben zu verschiedenen Pflanzmaßnahmen auf den Erdwällen, zu Böschungsbereichen und zu Einzelbäumen
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.5

Die vorgegebenen (Vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in die 2. Änderung übernommen.

- c) Prüfung der Verbotstatbestände
- Das Tötungsverbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG wird nicht verletzt.
 - Das Störungsverbot nach § 44 (1) 2 BNatSchG wird nicht verletzt.
 - Das Schädigungsverbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG wird nicht verletzt.
- Näheres siehe Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 12.6

5.2 Arten/Tiere

5.2.1 Biotop/Vegetation im Bestand

Nach OZ 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird der Änderungsbereich wie folgt beschrieben: „Im Osten dieser Fläche befindet sich eine Feldhecke/Heckensaum. Sie ist auf hier abgelagertem Material entstanden, das zu den angrenzenden Betriebswohnungen der Saisonarbeiter hin eine teils kies-, teils erdreiche Böschung bildet. Auf der Böschung befinden sich eine Feldhecke sowie nach Westen hin vorgelagert Saum- und Ruderalvegetationen. Im Norden des Änderungsbereichs erstreckt sich ein Erdwall in Ost-West Richtung. Auch im südlichen Bereich zieht ein parallel liegender Erdwall von West nach Ost. Beide sind auf der Westseite des Änderungsbereichs durch einen weiteren Erdwall miteinander verbunden, der sich von Nord nach Süd erstreckt. Auf den Erdwällen und ihren Vorzonen sind Vegetationsformen unterschiedlicher

Entwicklungsphasen vorhanden. Wo mehrjährig keine Pflege stattfand, haben sich Brombeergebüsche entwickelt, ansonsten sind gras- und staudenreiche Ruderalvegetationen vorhanden, vereinzelt haben sich schon Gebüsch aus Sommerflieder etc. entwickelt. Teilweise sind im Bodenbereich kiesreiche Rohbodenverhältnisse und teilweise abgelagerte Erdmaterialien vorhanden. Nach Regenphasen bilden sich auch oberflächliche Temporärgewässer. Das Wasser versickert bzw. verdunstet allerdings sehr zügig.“

5.2.2 Biotope/Vegetation Auswirkungen durch die Planung

Die vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Erdwälle zur Einbindung des Bohrerhofes bleiben erhalten. Die auf den Erdwällen festgesetzten Pflanzgebote, die noch nicht umgesetzt sind, werden nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchgeführt. Die überbaubaren Flächen für die beiden geplanten Neubauten sind ökologisch nicht wertvoll und stellen somit keinen Erheblichen Eingriff in das Schutzgut Biotope/Vegetation dar.

5.2.3 Biotope/Vegetation Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Wallanlagen und deren Bewuchs zum Schutz der Tiere erhalten und gesichert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Boden/Geologie

5.3.1 Boden/Geologie im Bestand

Nach der aktuellen LUBW-Kartierung liegen der Änderungsbereich und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der hydrogeologischen Einheit Jungquartäre Flusskiese und Sand (GWL).

Nach der Karte Schwermetallbelastung im Boden in Folge des historischen Bergbaus des GIS Zentrums LKBH sind für den Ortsteil Feldkirch und somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodenbelastungen durch Arsen, Blei und Cadmium dargestellt.

Für das Bauvorhaben des Hotels wurde vom Büro GIT HydroS Consult GmbH ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bohrung von zwei Brunnen mit Pumpversuch zur thermischen Nutzung (Wärmepumpe) für das neue Bohrerhofhotel mit Datum 19.12.2019 gestellt. In diesem Antrag sind die Untergrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse beschrieben. In OZ 1.4 des Antrags wird u.a. geschrieben, dass der Grundwasserleiter aus sandigen bis schluffigen Grob-, Mittel- bis Feinkiesen besteht.

5.3.2 Boden/Geologie Auswirkungen durch die Planung

Durch die neu geplanten Gebäude wird ein größerer Bereich im nördlichen Änderungsbereich versiegelt. Der Boden verliert in diesem Bereich alle seine Funktionen. Im Teilbereich VI für die Errichtung landwirtschaftlicher Hallen kann bei der beabsichtigten Nutzung eine Gefährdung des Bodens ausgeschlossen werden.

5.3.3 Boden/Geologie Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden in Form einer Versiegelung sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.4 Oberflächengewässer

5.4.1 Oberflächengewässer im Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.4.2 Oberflächengewässer Auswirkungen durch die Planung

Oberflächengewässer sind durch die 2. Änderung betroffen.

5.4.3 Oberflächengewässer Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für Oberflächengewässer sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

5.5 Grundwasser

5.5.1 Grundwasser im Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Grundwasserschutzgebiet. Ebenso befindet sich in größerer Umgebung kein Grundwasserschutzgebiet.

Für das Bauvorhaben des Hotels wurde vom Büro GIT HydroS Consult GmbH ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Bohrung von zwei Brunnen mit Pumpversuch zur thermischen Nutzung (Wärmepumpe) für das neue Bohrerhofhotel mit Datum 19.12.2019 gestellt. In diesem Antrag sind die Untergrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse beschrieben. In OZ 1.4 des Antrags wird u.a. geschrieben: „Die geplante Bohrungen erfolgen innerhalb des oberen Grundwasserleiters der Neuenburg Formation, der aus einem Grundwasserstockwerk ohne trennende Schichten besteht. Dieser ist als Porengrundwasserleiter mit kf-Werten von 5 bis $10 \cdot 10^{-3}$ m/s in diesem Bereich ausgebildet. Die Grundwasserfließrichtung ist bei mittleren Grundwasserverhältnissen Nordwest. Der Grundwasserleiter besteht aus sandigen bis schluffigen Grob-, Mittel- bis Feinkiesen. Es wird daher eine sehr hohe bis hohe Durchlässigkeit bzw. Ergiebigkeit erwartet, wie sie auch die hydrogeologische Karte (HK50) beschreibt. Flugsandsedimente bilden die Deckschichten, welche eine geringe bis gute Porendurchlässigkeit aufweisen. Aus dem Niederterassenschotter des Rheins haben sich rötliche Parabraunerden entwickelt.“ Der Entnahmehrbrunnen befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1592 auf Höhe des Hoteleingangs. Der Rückgabehrbrunnen befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1593 im Bereich der Stellplatzanlage des Nutzungsbereiches VI der geplanten landwirtschaftlichen Schuppen.

In den Plananhängen 6 (Entnahmehrbrunnen) und 7 (Rückgabehrbrunnen) im o.a. Antrag sind folgende Höhenangaben eingetragen:

Brunnen	Gelände Oberkante	Grundwasserstand bei MW 1986	Grundwasserstand bei NW 1991
Entnahmehrbrunnen	206,10 m ü.NN	194,50 m ü.NN	193,50m ü.NN
Rückgabehrbrunnen	206,30 m ü.NN	194,50 m ü.NN	193,50m ü.NN

5.5.2 Grundwasser Auswirkungen durch die Planung

Durch die geplanten Gebäude erfolgt eine weitere Versiegelung des Bodens. Da es sich hierbei um flächenmäßig größere Gebäude handelt, erfolgt im Bereich der Gebäude keine Versickerung und somit auch keine Grundwasseranreicherung. Die geplanten Nutzungen beeinträchtigen das Grundwasser durch Verunreinigungen nicht. Ein Eingriff in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) ist aufgrund der vorhandenen Grundwasserverhältnissen (siehe OZ 5.5.1) ausgeschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der 1. Änderung wurden hierzu seitens der unteren Wasserbehörde keine Anregungen vorgebracht.

5.5.3 Grundwasser Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für das Grundwasser sind keine neuen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Die bestehenden Festsetzungen zum Grundwasser gelten auch für die 2. Änderung.

5.6 Klima

5.6.1 Klima im Bestand

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand von Feldkirch. Die östlich angrenzende dichtere Bebauung ist Teil des Ortskerns. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen/Freiland an.

Nach der Klimafibel Baden-Württemberg Abb. 5/11 Teil 1 der Legende zur Klimaanalyse-Karte kann der bebaute Bereich/Teil des Ortskerns dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet werden mit einer wesentlichen Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie Störung lokaler Windsysteme. Bei der verdichteten Bebauung ist eine gute Be- und Durchlüftung des Bereiches daher nicht möglich. Das angrenzende Freiland ist nach der Klimafibel Baden-Württemberg Abb. 5/11 Teil 1 der Legende zur Klimaanalyse-Karte dem Freiland-Klimatop zuzuordnen mit ungestörtem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion. Durch das direkt angrenzende Freiland ist der Änderungsbereich immer noch gut durchlüftet.

Nach dem Kartendienst der LUBW wird für den südlich gelegenen Ortsteil eine Hauptwindrichtung von Südsüdwest angegeben. Durch die Lage in der Rheinebene ist eine gute Belüftung des Änderungsbereiches gewährleistet.

5.6.2 Klima Auswirkungen durch die Planung

Der Bereich mit den beiden größeren geplanten Gebäuden wird zukünftig dem Stadtrand-Klimatyp zugeordnet. Der südliche Bereich mit dem geplanten Hotelgarten bleibt Freibereich. Im Gegensatz zum jetzigen vegetationslosen Brachland wird die geplante Gartenanlage mit ihrer Bepflanzung und dem größeren Gartenteich eine Aufwertung des bestehenden Mikroklimas sein.

5.6.3 Klima Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für das Klima sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

5.7 Landschafts- und Ortsbild

5.7.1 Landschafts- und Ortsbild im Bestand

Der Bohrerhof mit seinen einzelnen größeren Gebäuden liegt am nördlichen Ortsrand von Feldkirch und prägt diesen Bereich. Das Betriebsgelände ist durch die, im Bebauungsplan festgesetzten Erdwällen und deren Begrünung gut eingebunden.

5.7.2 Landschafts- und Ortsbild Auswirkungen durch die Planung

Durch die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Wallanlagen mit Pflanzgeboten ist auch für die neu geplante Bebauung eine landschaftliche Einbindung gewährleistet. Weiterhin gelten für die geplanten Neubauten die gleichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und gleichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer. So ist ein Einfügen der geplanten Gebäude in den Bestand gewährleistet.

Für den geplanten Pavillon wird die maximale Höhe auf 4,00 m über Gelände beschränkt. Zusätzlich wird für den Pavillon ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben.

Die Farbe der Dacheindeckungen in den neuen Nutzungsbereichen V und VI sind farblich den Dacheindeckungen der bestehenden Gebäude im Baugebiet anzupassen.

5.7.3 Landschafts- und Ortsbild Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für das Landschafts- und Ortsbild sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

5.8 Landschaftsbezogene Erholung

5.8.1 Landschaftsbezogene Erholung im Bestand

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche - Hotelgarten wurden noch angelegt. Diese ist als Erholungsfläche für die Hotelgäste vorgesehen. Die umgebenden Straße und Wege sind ideal für Gehen und Fahrradfahren.

5.8.2 Landschaftsbezogene Erholung Auswirkungen durch die Planung

Die Überplanung des vorgesehenen Gartens mit Teichanlage, Verweilzonen und die Pflanzmaßnahmen stellt eine Aufwertung der Anlage und somit eine Verbesserung des Erholungswertes für die Hotelgäste dar.

5.8.3 Landschaftsbezogene Erholung Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

5.9 Mensch

5.9.1 Mensch im Bestand

Südöstlich des Bohrerhofes, entlang der Bachstraße, befinden sich Wohngebäude als Teil des Ortskerns von Feldkirch. Diese Wohngebäude werden durch den Bohrerhof nicht beeinträchtigt. Bereits im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde für den Bohrerhof und dessen Besucher eine neue Zufahrt von Süden von der Ottilienstraße geplant und gebaut (Straße Zum Bohrerhof) um den Ortskern und dessen Bewohner durch den Besucherverkehr zu entlasten. Die alte Zufahrt von der Bachstraße aus wurde für den Durchgangsverkehr gesperrt und ist im letzten Abschnitt zum Bohrerhof nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

5.9.2 Mensch Auswirkungen durch die Planung

Die 2. Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen. Die geplanten Neubauten befinden sich in größerem Abstand zum Ortskern. Die Zufahrt zum Hotel und zu dessen neuen SPA-Bereich erfolgt weiterhin über die Straße Zum Bohrerhof. Die Zufahrt zu den neuen landwirtschaftlichen Gebäuden erfolgt getrennt davon über den nördlichen Wirtschaftsweg.

5.9.3 Mensch Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Für den Mensch sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

5.10 Sparsame Energienutzung

5.10.1 Sparsame Energienutzung im Bestand

Durch die geltenden Vorschriften zur Errichtung von Photovoltaikanlagen/Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bei Neubauten und zur Dämmung von Gebäuden wird sich der Verbrauch fossiler Rohstoffe verringern und der Energieverbrauch reduzieren. Zusätzlich beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes auch umfangreiche Hinweise zum Klimaschutz und somit auch zu einer sparsameren Energienutzung.

5.10.2 Sparsame Energienutzung Auswirkungen durch die Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird sich die vorhandene sparsame Energienutzung nicht ändern und somit auch nicht verschlechtern.

5.10.3 Sparsame Energienutzung Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Zusätzlich beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes auch umfangreiche Hinweise zum Klimaschutz und somit auch zu einer sparsameren Energienutzung.

5.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

5.11.1 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung im Bestand

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung im Baugebiet ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken über festgesetzte Retentionszisternen zurückzuhalten und zeitverzögert gedrosselt abzuleiten. Um das Hotel herum bestehen bereits Gräben zur Regenrückhaltung, Versickerung und Ableitung.

5.11.2 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung wird sich die umweltgerechte Ver- und Entsorgung nicht verschlechtern. Der geplante große Gartenteich der Hotelanlage dient auch gleichzeitig der Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen.

5.11.3 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur umweltgerechten Ver- und Entsorgung sind keine Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

6 Wechselwirkungen

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	---	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Störungen und Veränderungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor auf das Klima
Klima	---	Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	---	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z.B. Löss	

Wechselwirkungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

7 § 50 Satz 1 Bundesimmissionsgesetz (BImSchG)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Frei-zeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Bei der Beibehaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Art der baulichen Nutzung werden schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die o.a. Nutzungen ausgeschlossen.

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung - Nullfall

Bei Nicht-Durchführung der 2. Änderung blieb die festgesetzte private Grünfläche erhalten und würde insgesamt gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan als Gartenfläche des Hotels genutzt werden.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei Einhaltung der Vorschriften des § 13a BauGB sind keine Umweltprüfung mit Umweltbericht und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Lediglich die Belange des Artenschutzes sind zu prüfen und bei Erfordernis entsprechende Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen festzusetzen.

In der beigefügten Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing (FH) Ralf Wermuth werden zum Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorgegeben. Diese Maßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften der 2. Änderung aufgenommen. Bei der Übernahme und Durchführung der vorgegebenen Maßnahmen werden das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) und Umweltschäden nach § 19 BNatSchG ausgeschlossen.

Die „kleinen“ Eingriffe in die Schutzgüter Biotope/Vegetation und Boden müssen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht ausgeglichen werden.

10 Darstellung von Alternativen

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes und deren baulichen Maßnahmen gibt es keine Alternativen, weder auf dem Gelände des Bohrerhofes, noch angrenzend davon.

11 Zusammenfassung

Bei der 2. Änderung handelt es sich um die Weiterentwicklung der Bohrerhof-Land-Live-Planung zur langfristigen Sicherung der dazu gehörigen landwirtschaftlichen Betriebes, der Gastronomie und des Hotels. Die geplanten Neubauten fügen sich in den Bestand ein. Der neue SPA-Bereich und die Gartenanlage werben die Hotelanlage deutlich auf. Dies geschieht unter Beachtung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Übernahme der vorgegeben Maßnahmen zum Artenschutz.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bohrerhof-Land-Live“ berücksichtigt alle Vorgaben des § 13a BauGB und somit auch die Umweltbelange.

Eschbach, den _____._____

ARCHITEKTUR / TRAGWERKE / TECHNIK / MANAGEMENT

LAIS

Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach Gewerbepark Breisgau
Tel: 07634 / 50 55 8 – 0
Fax: 07634 / 50 55 8 - 23
E-Mail: info@lais-architekten.de
Homepage: www.lais-architekten.de

.....
Ostermaier, Bürgermeister

.....
Planer