

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# UMWELTBERICHT

mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan  
**"Haus Wasserfall"**

der Stadt Oppenau, OT Lierbach  
(Ortenaukreis)



(Quelle: Planungsbüro Fischer, April 2024)

**PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG**  
**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

**Stand: 25.08.2025**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ausgangssituation</b>	<b>1</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2	Verfahrensstand	1
1.3	Lage im Raum / Geltungsbereich	2
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Umweltziele	4
2.3	Methodik - Anwendung Eingriffsregelung	5
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Schutzgebiete	8
3.3	Europäisches Netz "Natura 2000"	9
3.4	Landschaftsschutzgebiet	10
3.5	Gesetzlich geschützte Biotop	12
3.6	Biotopverbund	13
<b>4</b>	<b>Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>17</b>
5.1	Rechtliche Vorgaben	17
5.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	17
<b>6</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Derzeitiger Umweltzustand	18
6.1.1	Mensch .....	18
6.1.2	Fläche .....	19
6.1.3	Boden.....	19
6.1.4	Grundwasser.....	19
6.1.5	Oberflächengewässer .....	19
6.1.6	Klima/Luft .....	20
6.1.7	Pflanzen- und Tierwelt .....	20
6.1.8	Landschafts-/Ortsbild .....	20
6.1.9	Kultur- und sonstige Schutzgüter.....	21
6.2	Umweltauswirkungen der Planung	21
<b>7</b>	<b>Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets</b>	<b>26</b>
7.1	Maßnahmen für den Artenschutz	26
7.2	Maßnahmen für den Klimaschutz	26
7.3	Maßnahmen für die Eingriffsregelung	26

<b>8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz lt. ÖKVO</b>	<b>27</b>
8.1	Schutzgut Boden	28
8.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	31
<b>9</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets</b>	<b>35</b>
9.1	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	35
9.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	35
<b>10</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>35</b>
10.1	Nullvariante	35
10.2	Alternativen	35
<b>11</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>36</b>
11.1	Monitoring	36
11.2	Zusammenfassung	37
11.3	Quellenverzeichnis	42

## **Gutachten als Anlage**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),  
erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024
- Formblatt zur Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung  
erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024

# **1 Anlass und Ausgangssituation**

## **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Haus Wasserfall" der Stadt Oppenau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Ausweisung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da es nicht in der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" geführt wird.

Mit dem Bebauungsplan "Haus Wasserfall" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des seit Jahren leerstehenden Hauses geschaffen werden. Es sind nach dem Umbau Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss sowie im 2. Untergeschoss vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Ferienwohnungen geplant. Das Erdgeschoss soll künftig als Büro, Schulungs-/ oder Konferenzräume genutzt werden. Im 1. Untergeschoß befinden sich weiterhin Speisesaal, Küche und Bauernstube, die für Events genutzt werden sollen.

Durch die geplante Kombination von Wohn- und Geschäftsraumvermietung wird der Erhalt des Gebäudes in der idyllischen Schwarzwaldlage sichergestellt. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, den Fortbestand des Gebäudes "Haus Wasserfall" zu sichern.

Die Erschließung erfolgt über die K 5370 von Oppenau (B 28) bzw. von der Schwarzwaldhochstraße, Ruhestein (B 500).

(s. Begründung B-Plan).

## **1.2 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### 1.3 Lage im Raum / Geltungsbereich

#### Lageplan:



Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,59 ha und liegt an der K 5370 im Norden des Lierbachtals zwischen Schliff und den Allerheiligen Wasserfällen auf Gemarkung der Stadt Oppenau, OT Lierbach. Es handelt sich bei dem "Haus Wasserfall" um das ehemalige Erholungsheim mit Hallenbad, Spielplatz und Stellplätzen, das seinen Betrieb vor mehr als 10 Jahren eingestellt hat.

#### Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW April 2024, Geltungsbereich gelb Büro Fischer)



## 2 Rechtsgrundlagen und Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, zu ermitteln.

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung.

In der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung sind als Ergebnisse der Umweltprüfung der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) ist nach Abschluss des Bauleitverfahrens darzulegen, inwieweit die Anregungen der Behörden berücksichtigt wurden.

Nach Realisierung der Planung sind gemäß § 4ac BauGB die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig entgegenwirken zu können.

Der Umweltbericht trifft gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt. Des Weiteren werden auch Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2011 gemäß § 1a Abs. 5 BauGB *soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.* Entsprechende Maßnahmen wie Begrünung, Reduzierung des Versiegelungsgrades werden im Umweltbericht innerhalb der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser behandelt. Technische Maßnahmen für den Klimaschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (**Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen im Bebauungsplan oder auch an anderer Stelle. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 2.2 Umweltziele

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB)</li> <li>- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB)</li> <li>- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB)</li> <li>- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB)</li> <li>- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB)</li> <li>- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021, Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB)</li> <li>- Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG)</li> <li>- Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG)</li> <li>- Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WG)</li> <li>- Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG)</li> <li>- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG)</li> <li>- Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau (§ 67 WHG)</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG)</li> <li>- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB)</li> <li>- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 gegenüber 1990</li> </ul>
Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen / Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG)</li> <li>- Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG)</li> <li>- Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG)</li> <li>- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG</li> <li>- Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)</li> </ul>
Landschafts-/Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung des Landschaftsbildes (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB)</li> <li>- Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)</li> </ul>

Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB)</li><li>- Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB)</li><li>- Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)</li></ul>
-----------------------	--

## 2.3 Methodik - Anwendung Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter getrennt bewertet.

Das Schutzgut **Boden** wird gemäß dem Leitfaden "Bewertung von Boden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, Stand 2010, und der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Heft Bodenschutz 24, Stand 2012, unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1 : 50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) bearbeitet.

Der Bewertung der vier Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoffe" und "Standort für naturnahe Vegetation" erfolgt entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit gemäß der Ökokontoverordnung (ÖKVO), Stand 2010 für den IST-Zustand (Bestandswert) und den Planungszustand (ÖKVO).

Für das **Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt** wird bei der Bewertung das Biotoptypenmodell der Ökokontoverordnung verwendet. Nach dem Bewertungsmodell wird jedem vorhandenen Biotoptyp eine Wertigkeit in Form eines Punktwerts zugeordnet. Je höher der Punktwert ist, desto wertvoller ist der Biotoptyp. Durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die der Biotoptyp einnimmt, und Addition der einzelnen Flächenwerte ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet.

Anschließend werden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die zu erwartenden Biotoptypen nach der ÖKVO bilanziert.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandswerts mit dem Planungswert bei den Schutzgütern Boden und Pflanzen-/Tierwelt. In der Regel ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans auszugleichen ist.

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt werden entsprechende Bestandskarten erstellt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter **Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter** werden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (August 2016) sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umgebung" (Oktober 2015), Prof. Chr. Küpfer, bewertet.



### 3 Planerische Vorgaben

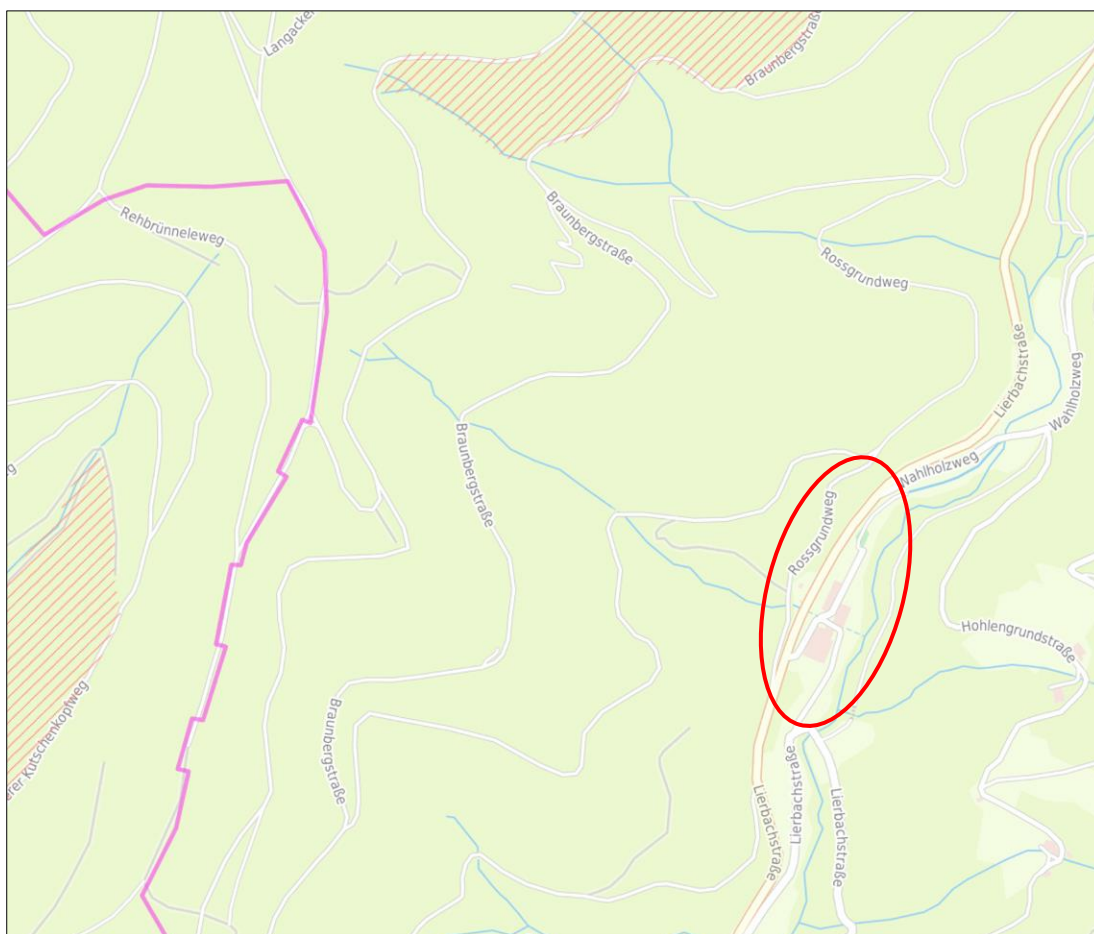
#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### **Regionalplan Südlicher Oberrhein**

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2019) handelt es sich bei dem Planungsgebiet um Gebäude im Außenbereich umgeben von Walflä-chen. Im Westen tangiert die Kreisstraße 5370.

Ca. 600 m nordwestlich befindet sich das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 384 und ca. 860 m westlich liegt das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 169.

##### **Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein**



(Quelle: RVSO, 2019)

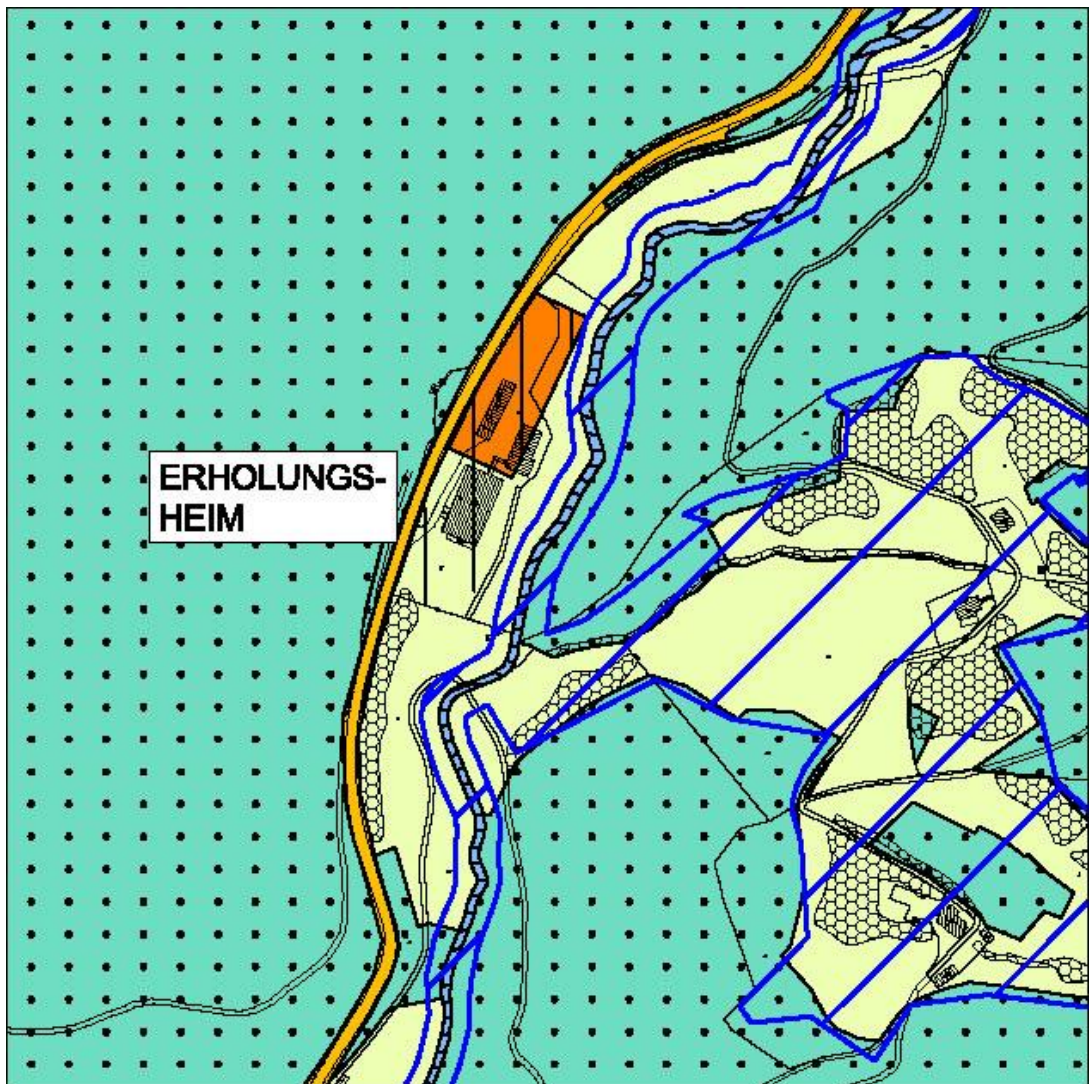
### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Renchtal" als Sonderbaufläche "Erholungsheim" und als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Bei den sich daran nach Norden, Osten und Süden anschließenden Flächen handelt es sich um Landwirtschaftsflächen. Nach Westen begrenzt die Kreisstraße die Sonderbaufläche. Daran schließen sich nach Westen Waldflächen an.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

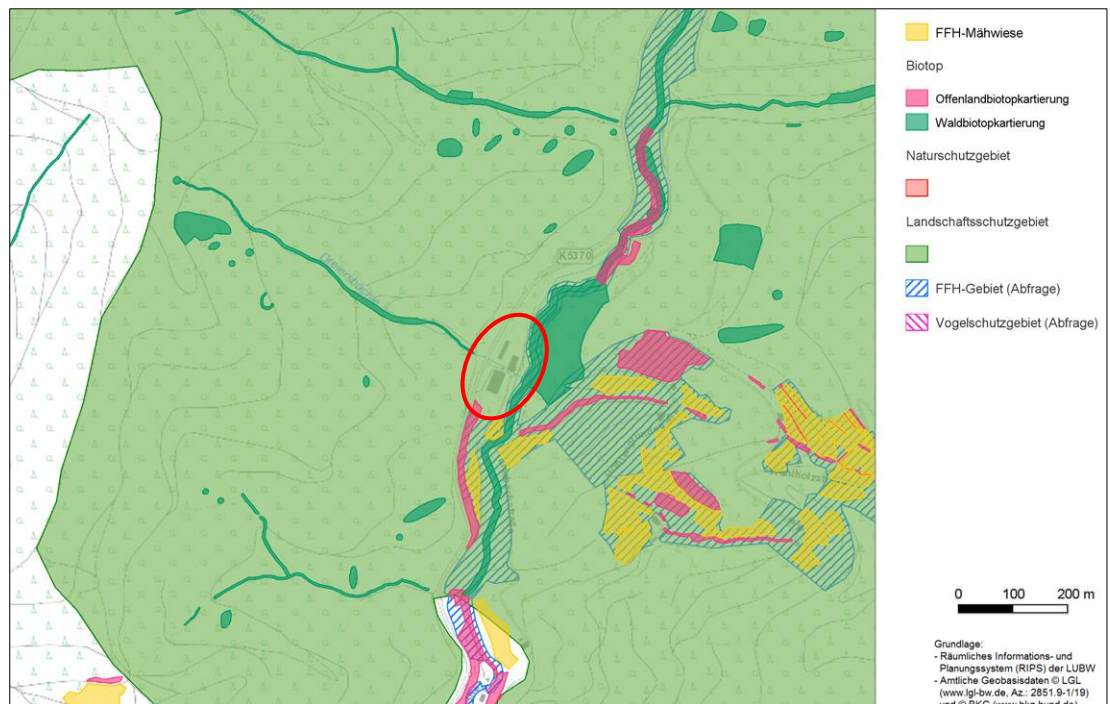
#### Planausschnitt: FNP Gemeindeverwaltungsverband "Oberes Renchtal"



(Quelle: Digitalisierung Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband "Oberes Renchtal", Planausschnitt erstellt durch Planungsbüro Fischer, Freiburg, April 2024)

## 3.2 Schutzgebiete

### Planausschnitt:



(Quelle: LUBW, April 2024)

### Tabelle:

Legende: ● = direkt betroffen    ○ = angrenzend    / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau / Nr.: 7515342, direkt betroffen	●
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Teilfläche Mähwiesen am Wasserfallhotel II/ Nr.: 6500031746151383, direkt angrenzend	○
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Nordschwarzwald / Nr.: 7415-441, ca. 1,3 km südwestlich	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: Lierbachtal und Kniebisstraße / Nr.: 3.17.010	●
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Gehölze im oberen Lierbachtal/ Nr.: 174153171004, direkt betroffen	●
Name: Lierbach SW Schliffkopf/ Nr174153171678, ca. 100 m nordöstlich	/
Name: Nasswiesen am Lierbach/ Nr.: 174153171695, ca.145 m nordöstlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30a des LWaldG Name: Lierbach SW Schliffkopf / Nr.: 274153176234, direkt betroffen	●
Name: Strukturreicher Waldbest. b. Wasserfallhotel / Nr.: 274153176242 ca. 9 m östlich	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/



Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / <b>trockene, mittlere</b> , feuchte Standorte gemäß § 21 des BNatSchG Kernfläche trockener Sto im Süden, Kernraum mittlerer Sto im Süden	●
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 des BNatSchG Puffer des Wildtierkorridors "Schürlesloch / Lauterbach (Nördlicher Talschwarzwald) - Schliffkopf / Ottenhöfen (Grindenschwarzwald und Enzhöhen)" ca. 620 m nordwestlich	/
Streuobstbestand gemäß § 33a des NatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG Lierbach, G.II.O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, tangiert im Osten Dreiersbächle, G.II.O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, durchquert verdoht von West nach Ost und mündet in den Lierbach Wasserkraftkanal Haus Wasserfall	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO Nr. 384, ca. 600 m nordwestlich Nr. 169, ca. 860 m westlich	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Ein Geländestreifen entlang des Lierbachs im Osten des Planungsgebiets liegt innerhalb einer Teilfläche des **FFH-Gebiets " Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau "** (Nr.: 7515342).

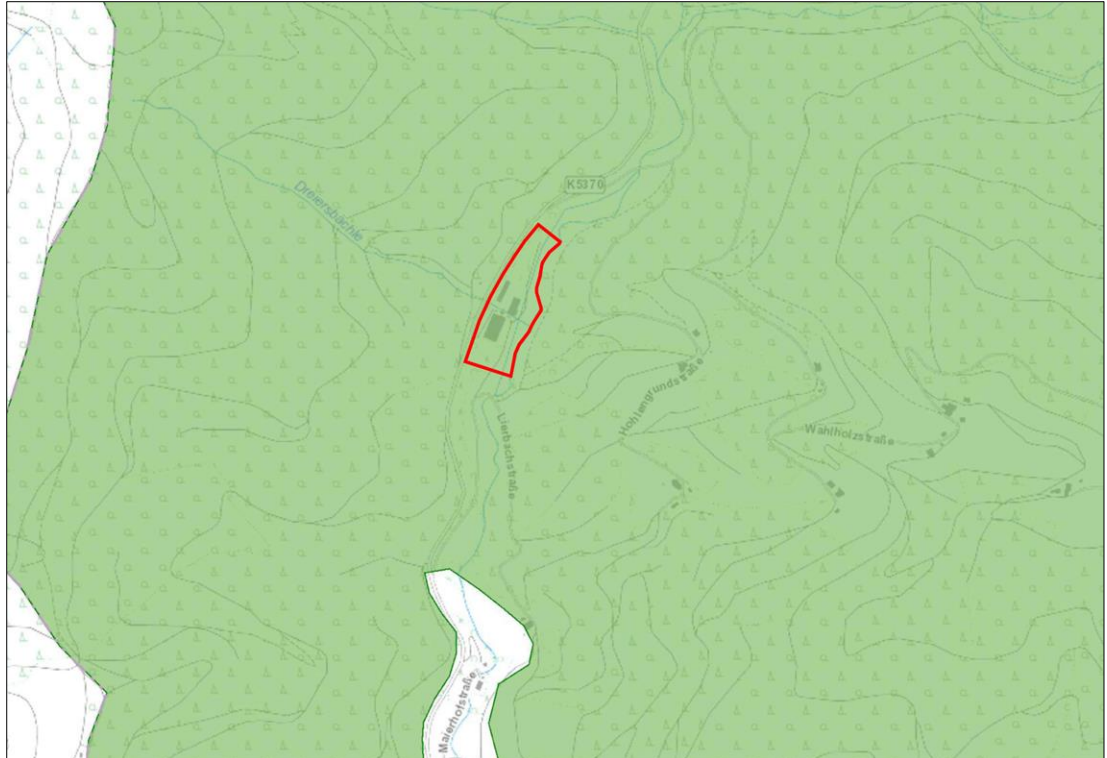
Im Süden grenzt eine Teilfläche der FFH-Mähwiese **Mähwiesen am Wasserfallhotel II** (Nr.: 6500031746151383) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet und die FFH-Mähwiese, wurde das Büro Bioplan mit der Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung von der Stadt Oppenau beauftragt. (s. Kap. 4)

### 3.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet Lierbach-tal und Kniebisstraße** (Nr. 3.17.010), wie der nachfolgenden Abbildung ge-mäß LUBW-Abfrage April 2024 zu entnehmen ist.

#### Kartenausschnitt: Landschaftsschutzgebiet



(Quelle: LUBW-Abfrage April 2024, Planungsbüro Fischer, gelb: Geltungsbereich Bebauungsplan)

Das Landschaftsschutzgebiet Lierbach und Kniebisstraße befindet sich auf Ge-markung Ottenhöfen, Oppenau und Lautenbach und hat eine Größe von ca. 2.189 ha. Es wurde durch eine Verordnung vom 15.12.1951 rechtskräftig.

Das im Naturraum Grindenschwarzwald und Enzhöhe des nördlichen Tal-schwarzwalds liegende Landschaftsschutzgebiet beinhaltet das Lierbachtal und die östlich und südöstlich davon liegenden Hänge des Schliffkopfes bis zum Kniebis, soweit sie nicht NSG sind.

#### Rechtliche Voraben

Nach § 2 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung *ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, das Landschaftsbild oder die Natur zu beein-trächtigen.*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 2 insbesondere untersagt

- *Bauten aller Art zu errichten und zwar auch solche, die keiner baupolizeilichen Genehmigung bedürfen,*
- *Aussichts- oder andere Gerüste oder Masten zu errichten oder Einfriedigungen anzulegen, die das Landschaftsbild stören,*
- *feste oder bewegliche Verkaufsbuden- oder Stände aufzustellen,*
- *Starkstromleitungen (mit mehr als 1000 Volt Spannung) über das Gebiet zu füh-ren,*
- *Abfälle, Müll oder Schutt an Stellen, die dafür behördlicherseits nicht freigegeben sind, ab-zulagern oder wegzuwerfen,*

- Steinbrüche, Kies-, Sand- oder Lehmgruben oder Abschütthalden anzulegen oder zu erweitern,
- Kahlschläge über 1 ha, soweit sie nicht forsttechnisch geboten sind, oder Rodungen vorzunehmen,
- Hecken oder Feldgehölze oder den Uferwuchs an Gewässern zu beseitigen,
- im Einzugsgebiet der Wasserfälle von Allerheiligen Quellen zu fassen oder abzuleiten,
- Einrichtungen zu Werbe- oder Propagandazwecken in Form von Tafeln, Schildern, Inschriften und dergleichen anzubringen, mit Ausnahme von Wirtschaftswerbung am Ort der eigenen Leistung und Wegweisern, die auf Gaststätten oder Ausflugsziele hinweisen, soweit das Landschaftsbild dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Nach § 4 der Verordnung können Ausnahmen von den Vorschriften des § 2 in besonderen Fällen nach Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde durch die Untere Naturschutzbehörde bewilligt werden.

### Bestand

Das Haus Wasserfall im Lierbachtal wurde vor 1900 erbaut und als Erholungsheim für Postbedienstete genutzt. Mit der Einweihung eines Erweiterungsbaus wurde 1936 das Nutzungsangebot ausgebaut.



(Quelle: Stadt Oppenau)

Anfang der 1960er Jahre erfolgte der Abriss des Ursprungsgebäudes und die Errichtung des heute stehenden Gebäudes. Die Nutzung als Erholungsheim wurde 2002 aufgegeben.

Danach erfolgte eine Nutzung als "Waldhotel Haus Wasserfall". Aufgrund von brandschutzrechtlicher Mängel wurde 2016 durch das Baurechtsamt die Nutzung untersagt.

Seit dem wurde das Gebäude mehrfach als Wohngebäude genutzt, zuletzt als Unterkunft für ca. 40 Geflüchtete bis März 2023.



### Planung

Mit der nun angestrebten Neuausrichtung möchte der aktuelle Eigentümer die Nutzung als Wohngebäude weiter fortführen. Es ist geplant außer der Wohnnutzung Ferienwohnungen sowie Konferenzräume mit Speisesaal und erforderlicher Küche sowie Büroräume unterzubringen.

### Abwägung

Die Geschichte des "Haus Wasserfall" belegt, dass bereits viele Jahre, bevor das Landschaftsschutzgebiet "Liebach und Kniebisstraße" aufgrund des Reichsnaturschutzgesetzes durch die Höhere Naturschutzbehörde im Jahr 1951 angeordnet wurde, an der Kreisstraße das Haus Wasserfall bestand.

Damit das den Naturraum prägende Gebäude im Lierbachtal durch Nutzungsaufgabe nicht langsam verfällt, ist es zum Erhalt erforderlich, dass Umbaumaßnahmen, die eine Nutzung auch als Wohngebäude ermöglichen, durchgeführt werden.

Da sich durch die Planung das Erscheinungsbild nicht verändert, sind mit Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets nicht zu rechnen.

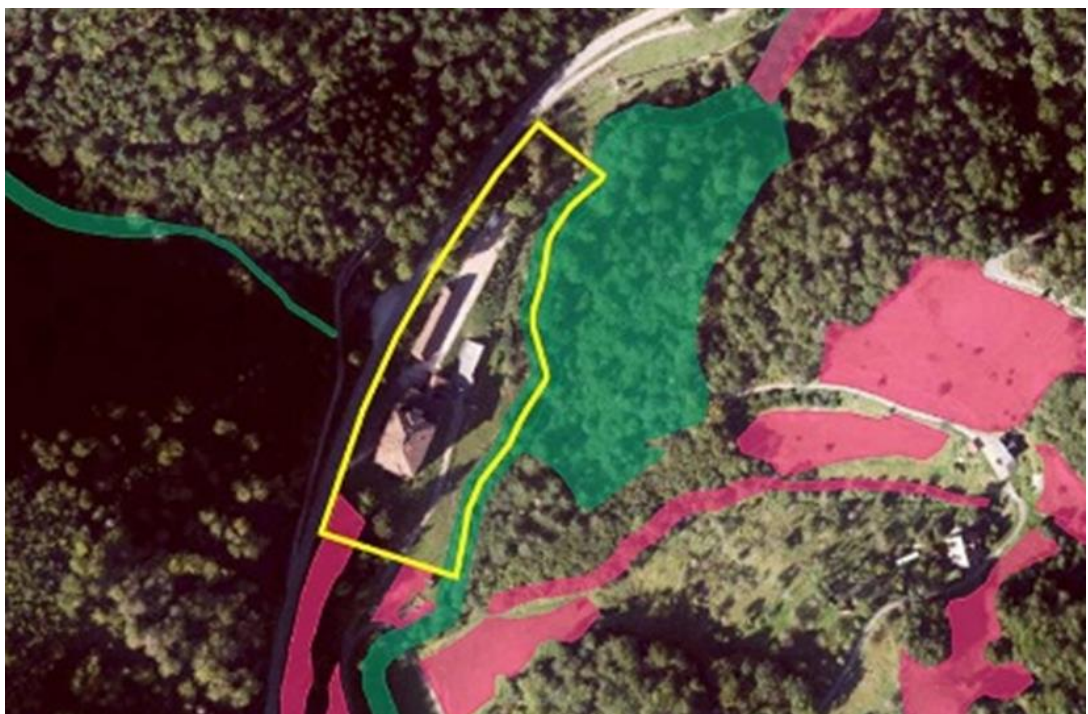
## **3.5 Gesetzlich geschützte Biotope**

### Rechtliche Vorgaben

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 des NatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope, darunter fallen und , führen können, verboten. Jedoch kann nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 NatSchG die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Abs. 2 Satz 1 zulassen.

### Bestandserhebung und Eingriffsbewertung

#### Planausschnitt: Biotope



(Quelle: LUBW, Abfrage April 2024, Geltungsbereich Bebauungsplan gelb Büro Fischer)

In das Planungsgebiet ragt im Süden eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Gehölze im oberen Lierbachtal (Nr.: 174153171004)**.

Nach Aussage des Kartierbogens konnte bei der Begehung 2016 für die Biotopfläche südlich des "Haus Wasserfall" nachfolgendes festgestellt werden:

*Das Feldgehölz wurde kürzlich auf den Stock gesetzt und besteht z.Z. aus dichter bis lichter Strauchschicht, dominiert von Hasel mit einzelnen Baumüberhältern, in der Krautschicht wächst zusätzlich Roter Fingerhut. Im Süden wurde Teilfläche erweitert um ein ähnliches Feldgehölz aus jungen Hasel- und Kastanienstockaustrieben, im Saum an einer Felswand Besenginster.*

Bei einer Begehung durch das Büro Fischer konnte im April 2024 ein Gehölzbiotop im Süden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kartiert werden.

In das Planungsgebiet ragt im Osten das Waldbiotop **Lierbach SW Schliffkopf (Nr.: 274153176234)**.

Nach Aussage des Kartierbogens konnte bei der Begehung 2007 für die Waldbiotopfläche am Lierbach nachfolgendes festgestellt werden:

*Es handelt sich um einen breiten Bergbach mit naturnaher Begleitvegetation. Morph. Struktur: Der Bergbach ist relativ breit und hat ein überwiegend blockiges Bachbett. In den Felskomplex des Büttenschrofen hat er eine tiefe Schlucht eingegraben, wo das Bachbett stellenweise schmal und felsig wird und mehrere kleine Wasserfälle auftreten. Der Lierbach hat südlich der Schlucht ein geringeres Gefälle, einen mäandrierenden Verlauf, weist ein stark sandiges Bachbett auf und fließt durch eine Wiese beziehungsweise am Waldrand entlang. Im Bereich der Wiese treten bachbegleitend galeriewaldartige Er-Es-Gehölze, Weidengebüsche und Hochstaudenfluren auf.; Waldgesellschaft: Schluchtwald unter Nr. 503, Kartierung 320 (B. Peterstal-G.) erfasst.*

Zu Eingriffen in das Waldbiotop kommt es nicht. Durch die Ausweisung einer Waldfläche bzw. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan (Gewässerrandsteifen) erfolgt eine rechtliche Sicherung.

### 3.6 Biotopverbund

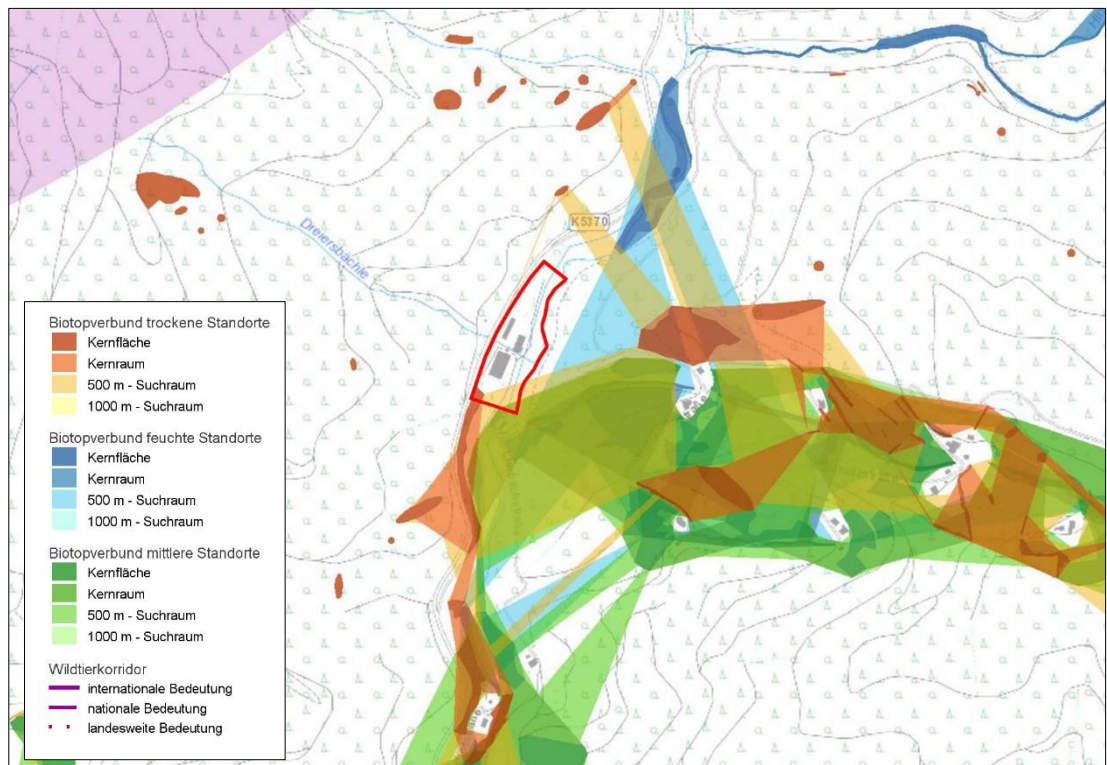
In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan. Beide Fachplanungen besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbunds nach § 20 BNatSchG und sind Bestandteile eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerkes von Korridoren.

Ziel des Biotopverbunds ist die verschiedenen Ebenen der biologischen Vielfalt - Lebensräume, Populationen und Gene - miteinander zu verknüpfen. Populationen und Individuen einer Art soll der Raum gegeben werden, den sie für die Ausbreitung, Wiederbesiedelung und der Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel benötigen.

Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1.000 m breiten Funktionsraum um die festgelegte Achse.

Die Fachplanungen Biotopverbund für feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum und einem 500- bzw. 1.000 m-Suchraum.

### Planausschnitt: Biotopverbund



(Quelle: LUBW Abfrage April 2024, Geltungsbereich rot Büro Fischer)

Im Süden tangiert eine Kernfläche sowie ein Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um das Offenlandbiotop, das vor Ort nicht mehr festgestellt werden konnte.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.

## **4 Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung**

### **4.1 Rechtliche Vorgaben**

Die Verträglichkeitsprüfung dient dem Schutz des europäischen Netzes Natura 2000 und somit der Erhaltung der biologischen Vielfalt vor negativen Auswirkungen geplanter Projekte oder Nutzungen.

Auswirkungen von Plänen und Projekten sollen frühzeitig erkannt und Eingang in die Entscheidung über ihre Umsetzung finden. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind

*Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der*

*Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.*

*(2) Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.*

*(3) Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es*

*1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und*

*2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.*

Im Planungsgebiet liegt randlich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "**Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau**" (Nr.: 7515342).

## 4.2 Vorprüfung

Die Stadt Oppenau beauftragte das Büro Bioplan, Bühl mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung.

Die vorliegende **Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 24.04.2024** wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach Aussage der Gutachter werden nachfolgende Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten durch das Vorhaben betroffen:

- Auenwälder mit Erle, Esche, Weide (91E0\*) durch Zerstörung bei Eingriff
- Fließgewässer mit flutender Wasservegetation (3260) durch Eintrag von Nähr- und Schadstoffen
- Magere Flachland-Mähwiesen (6510) durch Zerstörung bei Befahrung oder durch Lagerung von Materialien

Nachfolgende Maßnahmen sind nach Aussage der Gutachter umzusetzen und wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

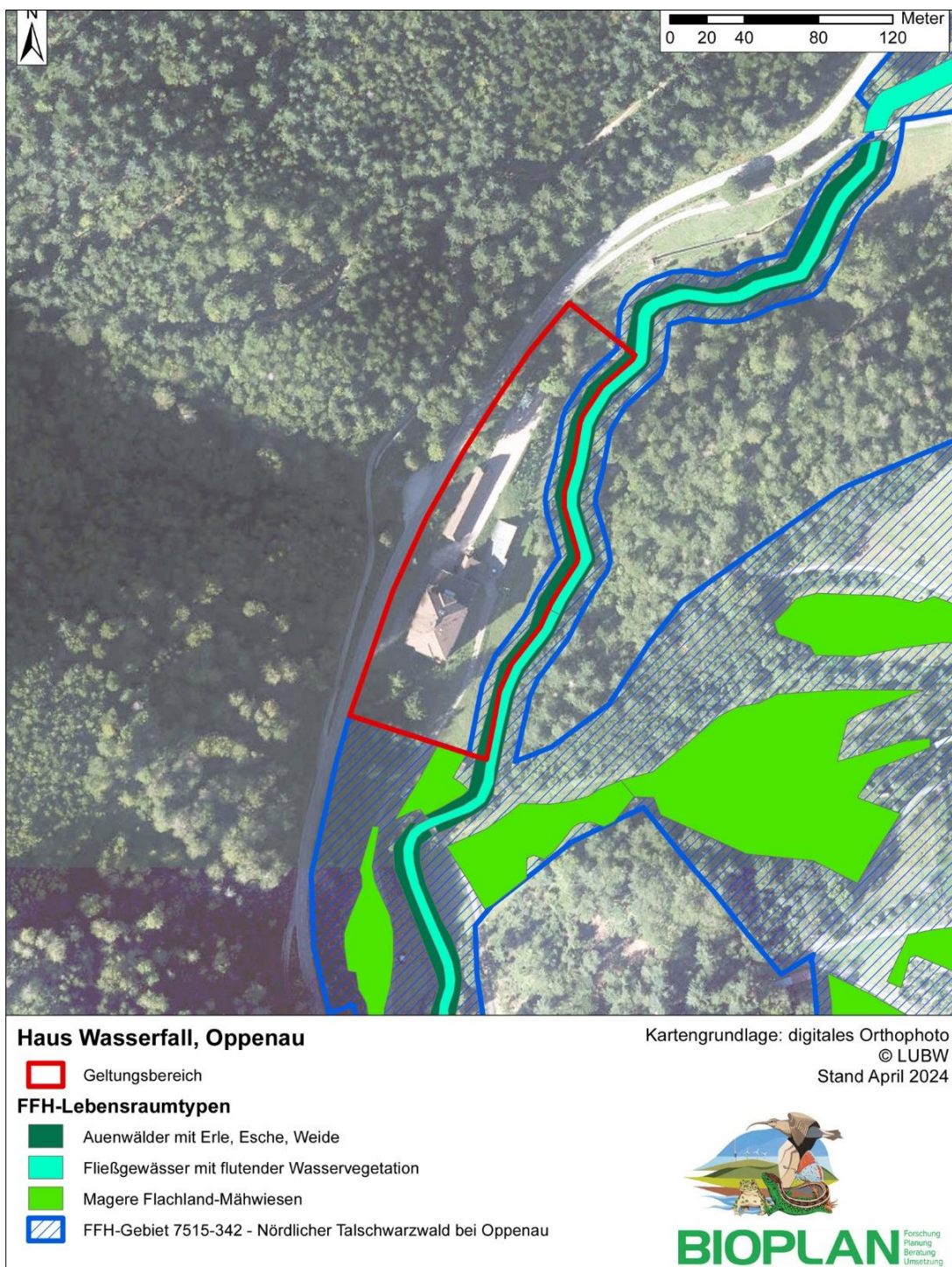
*- Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den angrenzenden Lierbach müssen verhindert werden. Bauschutt und -material sowie Erdaushub dürfen nicht nahe des Lierbachs gelagert werden.*

*- Die FFH-Lebensraumtypen im Geltungsbereich bzw. angrenzend dürfen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Diese Bereiche dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden oder zur Lagerung von Materialien genutzt werden.*

*- Die Auwälder mit Erle, Esche und Weide im Geltungsbereich müssen dauerhaft in mindestens gleichbleibender Qualität erhalten werden. Um eine Nutzung dieses Bereiches durch Anwohner auszuschließen, ist der Lebensraumtyp zuzüglich eines ca. fünf Meter breiten Puffers bis zur vorhandenen Böschungsoberkante als private Grünfläche festzusetzen.*



**Kartenausschnitt: FFH-Lebensraumtypen**



(Quelle: Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung erstellt von Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024)

Bei Umsetzung der im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung formulierten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- Lebensraumtypen eintreten.

## 5 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Nach einer Bestandserhebung ist im Rahmen der **artenschutzrechtlichen Prüfung** eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine **erhebliche Störung** während der in Satz Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer **Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten** der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen, es keine zumutbaren Alternativen gibt und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

### 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Stadt Oppenau beauftragte das Büro Bioplan, Bühl, mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in der untersucht wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.04.2024** wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Gutachter kamen zu folgendem Ergebnis:

*Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Säugetiere (Fledermäuse) kartiert bzw. können nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind Maßnahmen inklusive Vorsorgemaßnahmen für Fledermäuse und CEF-Maßnahmen für Vögel erforderlich.*

*Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.*



*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose.*

Nachfolgende Maßnahmen sind nach Aussage der saP durchzuführen und wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

***VM 1 - Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten***

***VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen***

***VM 5 - Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels***

***VM 6 - Vermeidung von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen***

***VoM 1 - Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse***

***CEF 1 - Nisthilfen für Vögel***

***Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen incl. Monitoring***

## **6 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen der Planung**

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilt.

### **6.1 Derzeitiger Umweltzustand**

#### **6.1.1 Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um das "Haus Wasserfall", einem ehemaligen Erholungsheim, mit Nebengebäuden, Stellplätzen, Spielplatz und Grünflächen im Lierbachtal. Im Osten tangiert der Lierbach mit seiner Wiesenböschung und Gehölzbestand. Das "Haus Wasserfall" im Außenbereich ist umgeben von Waldflächen.

Das "Haus Wasserfall" ist über die K 5370 von Oppenau erreichbar.

Vorbelastungen für den Menschen sind durch den Verkehr der tangierenden Kreisstraße in vernachlässigbarem Umfang gegeben.

Für Erholungssuchende stellt das "Haus Wasserfall" einen sehr attraktiven Standort im Lierbachtal dar, von dem aus Wanderungen beispielsweise zu den Allerheiligen Wasserfälle unternommen werden können.

Für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Erholungsfunktion wird das Planungsgebiet in eine sehr hohe Wertigkeit eingestuft.



### 6.1.2 Fläche

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein - Karte Freiraumstruktur – und des rechtverbindlichen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Renchtal" handelt es sich bei dem Planungsgebiet um Sonderbaufläche und um Landwirtschaftsfläche.

Das Planungsgebiet tangiert das FFH-Gebiet "Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau" und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Lierbachtal und Kniebischstraße".

Da es sich größtenteils bereits um Siedlungsfläche (Sonderbaufläche) handelt, die vollständig im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist das Schutzgut Fläche mit hoher Wertigkeit für das Planungsgebiet einzustufen.

### 6.1.3 Boden

Durch den Bebauungsplan werden Flächen beansprucht, die in Teilbereichen bebaut und versiegelt sind. Die nicht versiegelten Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse und der Lage eine landbauwürdige Fläche mit geringerer bis mittlerer Qualität dar.

Von einer Vorbelastung ist insbesondere im Bereich der Bebauung und Versiegelung von Flächen auszugehen. Darüber besitzen die nicht versiegelten, jedoch anthropogen veränderten Flächen (Böschungen, Grünfläche direkt am Gebäude) eine reduzierte Wertigkeit.

Das Schutzgut Boden wird für die nicht bebauten und versiegelten sowie anthropogen veränderten Flächen in eine geringe bis mittlere Wertigkeit eingestuft. (s. Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden)

### 6.1.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters Paläozoikum, Kristallin, der eine geringe Bedeutung für das Grundwasserdargebot besitzt. (LUBW-Abfrage 2024).

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. (LUBW-Abfrage 2024). Wasserschutzgebiete liegen in einem ausreichenden Abstand.

Von einer Vorbelastung des Grundwassers ist nicht auszugehen.

Dem Schutzgut Grundwasser wird für das Planungsgebiet aufgrund der Lage eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

### 6.1.5 Oberflächengewässer

Im Osten direkt angrenzend an das Planungsgebiet fließt der Lierbach ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung und mittig durchquert das Dreierstbächle in verdohlttem Zustand den Geltungsbereich.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, steiler, breiter Böschung zum Lierbach, kann es nur direkt am Fließgewässer zu Überflutungsflächen kommen.

Nach Aussage der Stadt verläuft in Nord-Süd-Richtung ein nicht mehr genutzter Wasserkraftkanal.

Dem Schutzgut Oberflächenwasser wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

#### **6.1.6 Klima/Luft**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um das "Haus Wasserfall" mit Nebengebäuden und Außenbereich sowie angrenzenden Waldflächen und Wiesen in der klimatisch bedeutenden Hauptleitbahn des Lierbachtals.

Die nicht bebauten und versiegelten Flächen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Von klimatischer Bedeutung sind auch die angrenzenden Waldflächen, bei denen es sich um ein Frischluftentstehungsgebiet handelt.

Vorbelastungen durch die tangierende K 5370 sind vernachlässigbar.

Das Schutzgut Klima/Luft wird für das Planungsgebiet in eine hohe Wertigkeit eingestuft.

#### **6.1.7 Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um das "Haus Wasserfall" mit Nebengebäuden, Stellplätzen und ehemaligem Spielplatz umgeben von gärtnerisch angelegten Grünflächen. Im Osten tangiert der Lierbach mit steil abfallender, breiter Wiesenböschung und Auwaldbestand direkt am Bachlauf.

Die Gebäude und befestigten Flächen wie auch die Grünflächen besitzen eine geringe Wertigkeit. Von hoher Wertigkeit ist jedoch der Böschungsbereich zum Lierbach.

(s. Naturschutzrechtliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)

Bzgl. der Tierarten wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Kap.5) verwiesen.

#### **6.1.8 Landschafts-/Ortsbild**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich im Lierbachtal zwischen Schliff und den Allerheiligen Wasserfällen an der K 5370 und ist umgeben von Waldflächen.

Prägend für das Lierbachtal ist das seit vielen Jahren bestehende Gebäude "Haus Wasserfall". An das Hauptgebäude schließen sich Nebengebäude und Stellplätze sowie ein Kinderspielplatz an. Der Westen des Planungsgebiets ist geprägt vom angrenzenden Lierbach mit seinem Auwaldbestand und breiter, steil abfallender Wiesenböschung.

Das "Haus Wasserfall", das sich in der Naturparkregion Schwarzwald befindet, wie auch die landschaftsbildprägende Lage stellen ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Das Schutzgut Landschaft-/Ortsbild wird in eine hohe Wertigkeit eingestuft.

### 6.1.9 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Ein Vorkommen von Denkmalen und Gesamtanlagen gemäß DSchG innerhalb des Planungsgebiets ist nicht bekannt.

## 6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Abschätzung der Umwelterheblichkeit konnte auf das Ergebnis nachfolgender Gutachten zurückgegriffen werden.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024
- Formblatt zur Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung erstellt von Büro Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen:

#### • Baubedingte Wirkfaktoren

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung
- Lärm, Stäube und Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge und sonstige Geräte im Gebiet und ggf. angrenzend
- Unfälle während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks etc.)
- Beeinträchtigung, ggf. Tötung von Vögeln und Fledermäusen

#### • Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Beseitigung von Vegetation durch Flächenumwandlung
- Verlust von Erholungsraum
- Bodenverdichtung und Bodenversiegelung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- Veränderung des Mikroklimas durch Temperaturanstieg aufgrund von Versiegelung
- Verlust von Biototypen
- Auswirkungen auf Biotopstrukturen und die Tierwelt
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch zusätzliche Bebauung, die ggf. der sensiblen Lage nicht angepasst ist

#### • Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr
- Treibhausgasemissionen durch Verkehr und zusätzlichen Hausbrand
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Bebauung, die ggf. der sensiblen Lage nicht entspricht.

Bei der nachfolgenden tabellarischen Beurteilung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan "Haus Wasserfall" wurde der Eingriff, der durch das geplante Vorhaben entsteht, zugrunde gelegt.

## Fachliche Prüfung

Auswirkungen auf den Menschen			
	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Gesundheitliche Aspekte</b>			
Blendwirkung	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung durch Blendwirkung haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt.			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt.			
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplans bestehen nicht.			

	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die hauseigene, dezentrale Kleinkläranlage.			
<b>Freizeit- und Naherholung</b>			
Grünflächen in der Ortslage	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Verbessert sich innerhalb des Bebauungsplans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
*8 Bisher handelte es sich bei dem Planungsgebiet um das "Haus Wasserfall" mit Außenbereich sowie um angrenzende Landwirtschaftsflächen umgeben von Wald. Somit werden keine öffentlichen Grünflächen beansprucht bzw. beeinträchtigt.			
*9 Da innerhalb des Bebauungsplans keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, gibt es keine Veränderungen.			
Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*10 Da nur An- und Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden vorgesehen sind, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen auf die freie Landschaft.			

Auswirkungen auf Natur und Landschaft			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[x] ja*1	[ ] nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur (lt. Flurbilanz 2022 – Ortenaukreis, LEL)	[ ] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[ ] ja	[x] nein*3
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands "Oberes Renchtal" handelt es sich um Sonderbaufläche "Erholungsheim" und um Landwirtschaftsfläche. Der FNP ist im Parallelverfahren entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan zu ändern.</p> <p>*2 Nach Aussage der der Flurbilanz 2022 - Ortenaukreis handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche, die von Untergrenzflur umgeben ist.</p> <p>*3 Mit Realisierung des Vorhabens findet Bebauung und Versiegelung in vernachlässigbarem Umfang statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um An- und Umbaumaßnahmen beim bestehenden Gebäude "Haus Wasserfall" handelt.</p>			



Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Boden					
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[x] ja*5	[ ] nein		
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[x] ja*5	[ ] nein		
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[x] ja*5	[ ] nein		
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[ ] ja	[x] nein*5		
	Altlasten	[ ] ja	[x] nein*5		
<p>*5 Durch das Vorhaben des Bebauungsplans wird in sehr geringem Umfang Bebauung und Versiegelung vorbereitet. Dadurch kommt es zu minimaler Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden).</p> <p>Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>					
Grundwasser					
	Neubildung	[ ] ja	[x] nein*6		
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[ ] ja	x] nein*6		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*6		
<p>*6 Das geplante Vorhaben führt zu keiner wesentlichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Hydrogeologischen Einheit Paläozoikum, Kristallin, die eine geringe Bedeutung für das Grundwasserdargebot besitzt.</p>					
Oberflächengewässer					
Name: Lierbach, G II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, direkt angrenzend Dreiersbächle, G II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, quert in Ost-West-Richtung verdohlt Wasserkraftkanal, quert in Nord-Süd-Richtung verdohlt					
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein*7		
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein*7		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*7		
<p>*7 Da es bei den Oberflächengewässern zu keiner Veränderung kommt, entstehen keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Der Böschungsbereich des Lierbachs wird durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens (private Grünfläche/Wald) gesichert.</p> <p>Da der Lierbach tief eingeschnitten ist, ist mit keiner Hochwassergefahr für die Bebauung zu rechnen.</p>					
Klima/Luft					
	Luftqualität	[ ] ja	[x] nein*8		
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[ ] ja	[x] nein*8		
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[ ] ja	[x] nein*8		
	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	[ ] ja	[x] nein*8		
<p>*8 Die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung ist aufgrund der Lage im Außenbereich umgeben von Waldflächen vernachlässigbar.</p>					
Pflanzen- / Tierwelt / Biotopverbund					
	<b>Biotoptypen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebäude</li><li>- vollständig versiegelte Flächen</li><li>- kleine Grünflächen, Spielplatz</li><li>- grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation</li><li>- Einzelbäume, Hecke</li><li>- ausd. Ruderalveg. frischer bis feuchter Sto, Auwaldstreifen</li><li>- Fettwiese mittlerer Sto.</li></ul> (s. Kap. 8.2 Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt)	[x] ja *9	[ ] nein		

Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
	<b>Natura 2000:</b> - Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung Büro Bioplan, Bühl, 24.04.2024 (s. Kap. 4)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*10	<input type="checkbox"/> nein
	<b>Streuobstbestand:</b> - nicht vorhanden	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	<b>Biotopverbund:</b> - tangiert	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	<b>Artenschutz:</b> - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Bioplan, Bühl, 24.04.2024 (s. Kap. 5)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
<p>*9 Das Vorhaben beansprucht den Biotoptyp "kl. Grünfläche" in geringem Umfang.(s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt). Ein entsprechender Ausgleich gemäß ÖKVO ist zu erbringen.</p> <p>*10 Das Vorhaben tangiert eine Kernfläche sowie ein Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte. Da vor Ort das Biotop nicht mehr festgestellt werden konnte, ist davon auszugehen, dass mit keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes zu rechnen ist.</p> <p>*11 Nach Aussage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.</p>			
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
<p>*12 Durch die geplanten An- und Umbaumaßnahmen verändert sich der Charakter des "Haus Wasserfall", das im Außenbereich im Lierbachtal liegt und das Landschaftsbild prägt, nicht. Die Vielfalt und Naturnähe wird sich nicht verändern.</p>			
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>			
	Denkmale und Gesamtanlagen gemäß DSchG	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
*13 Vorkommen nicht bekannt.			

Wechselwirkungen der Schutzgüter			
<p>Die mit der Bebauung, Versiegelung und Anlage eines Schwimmteichs, der auch als Löschwasserteich genutzt werden soll, entstehende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Grundwasser (Grundwasserneubildungsrate) und Pflanzen- und Tierwelt (Verlust von Lebensraum) aus. Auch das Landschaftsbild und somit die Erholungsfunktion der Fläche (Schutzgut Mensch) verändert sich.</p>			
Sonstige Aspekte			
Kumulierung mit anderen Vorhaben	Können die Auswirkungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme zur Kumulation führen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es zu keiner kumulierenden Wirkung mit anderen Vorhaben.			
Nutzung erneuerbarer Energien	Die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen stellt einen Bestandteil des Ausbaus erneuerbarer Energien dar. Dadurch kann der CO <sub>2</sub> -Ausstoß reduziert werden. PV-Anlagen sind eine dezentrale Energiequelle.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Für die Durchführung der geplanten Vorhaben werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.**

## **7 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets**

### **7.1 Maßnahmen für den Artenschutz**

Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Stadt Oppenau beauftragt.

Die von den Gutachtern festgelegten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vorgaben zu Baubegleitung und Monitoring wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das Planungsgebiet aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

**VM 1 - Jahreszeitliche Baufeldräumung**

**VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten**

**VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung**

**VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen**

**VM 5 - Vermeidung der Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels**

**VoM 1 - Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse**

**CEF 1 - Nisthilfen für Vögel**

**Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inkl. Monitoring**

### **7.2 Maßnahmen für den Klimaschutz**

Das Klima des Planungsgebietes wird geprägt von der Lage im Außenbereich im Lierbachtal. Von besonderer klimatischer Bedeutung sind die angrenzenden Waldflächen als Frischluftproduzent.

Da nur kleine Anbaumaßnahmen sowie Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geplant sind, ergeben sich keine klimatischen Veränderungen. Somit sind zusätzliche Maßnahmen für den Klimaschutz nicht erforderlich. Positiv würde sich jedoch eine energetische Sanierung des Gebäudes auswirken.

### **7.3 Maßnahmen für die Eingriffsregelung**

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 (1) BNatSchG).

Die nachfolgend aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben zum Ziel die Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren.

- Gewässerrandstreifen/Private Grünfläche und Wald (Waldbiotop)
- Böschungen/Private Grünfläche
- Spielplatz/Private Grünfläche
- Anpflanzung eines Baumes als Ausgleich
- Erhalt von Bäumen
- Erhalt der Vegetation im Böschungsbereich
- Gestaltung der befestigten Flächen
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

## 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz lt. ÖKVO

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um das "Haus Wasserfall", einem ehemaligen Erholungsheim, mit Nebengebäuden, Stellplätzen, Spielplatz und Grünflächen im Lierbachtal. Im Osten tangiert der Lierbach mit seiner Wiesenböschung und Gehölzbestand.

In den nachfolgenden Kapiteln wird der derzeitige Umweltzustand des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt dargestellt und die Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, beurteilt. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt erfolgt nach den Vorgaben der Ökokontoverordnung, Stand 2010.

In die Bewertung des derzeitigen Umweltzustands fließen die Art der heutigen Nutzung, die Nutzungsintensität und ggf. daraus resultierende Vorbelastungen sowie die natürlichen Ausgangsfaktoren ein.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Angaben der Besitzer zum geplanten Umbau, der den Anbau von Fluchttreppen auf der Ostseite des Haupthauses und Umbaumaßnahmen im Haupthaus sowie die Errichtung von Garagen im bestehenden Nebengebäude beinhaltet, zugrunde gelegt. Stellplätze sollen auf bereits befestigten Flächen angelegt werden.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung für das Vorhaben "Haus Wasserfall" wird nachfolgende gegenüber dem Bestand zusätzliche Bebauung berücksichtigt:

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| • Fluchttreppe 1: 2,5 x 6 m  | ca. 15 m <sup>2</sup> |
| • Fluchttreppe 2: 2,5 x 10 m | ca. 25 m <sup>2</sup> |

## 8.1 Schutzgut Boden

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

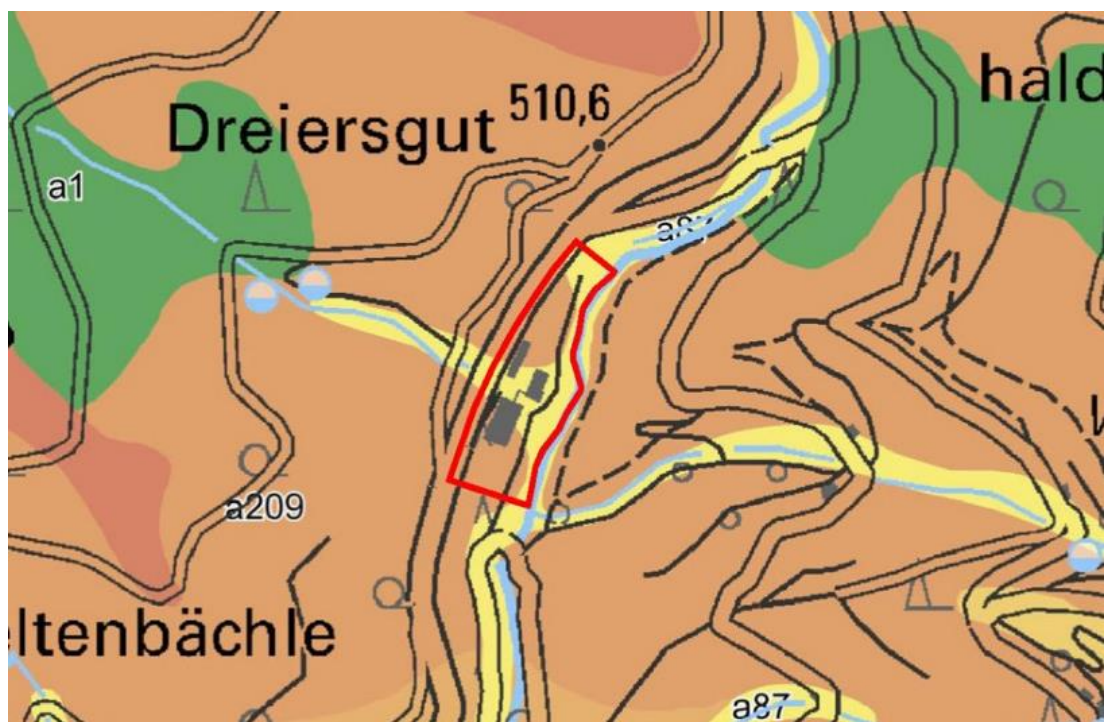
Nach Aussage der Bodenkarte GeoLa BK50 kommen im Planungsgebiet entlang des Lierbachs und Dreiersbach **Gley, Kolluvium-Gley, Gley-Kolluvium und Nassgley aus holozänen Abschwemmassen, Schwemmschutt und Bachsedimenten; in schmalen Talsohlen Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Bachablagerungen (a87)** vor. Die daran angrenzenden Flächen werden von der Bodeneinheit **Podsolige Braunerde und Braunerde aus Hangschutt und schuttreichen Fließerden (v. a. Granit und Quarzporphyr) (a209)** gebildet.

Das Ausgangsmaterial der Bodeneinheit entlang der Fließgewässer wird von holozänen Abschwemmassen, Schwemmschutt, Bachablagerungen und Hangschutt sowie vereinzelt Rutschmassen gebildet.

Die sich daran anschließende Bodeneinheit in meist steilen bis sehr steilen, stellenweise mittel bis stark geneigten Hängen im Nordschwarzwald und im Mittleren Schwarzwald ist aus Hangschutt und schuttreichen Fließerden (Deck über Basislage), v. a. im Verbreitungsgebiet von Granit und Quarzporphyr des Nordschwarzwalds und des Mittleren Schwarzwalds am Oberhang und in konvexen Hangabschnitten entstanden und bildet Schuttdecken z. T. geringmächtig und Festgestein oberhalb 10 dm u. Fl.; unterhalb von Felsen örtlich geringmächtiger Schutt an der Oberfläche (Oberlage).

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebiets erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 auf Grundlage der Bodenkarte 1:50 000, die dem Kartenvierer der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg entnommen wurde (Abfrage April 2024).

### Kartenausschnitt: Bodenkundliche Einheiten



(Quelle: LGRB, Abfrage April 2024)

<b>Bodentyp</b>	<b>Gley, Kolluvium-Gley, Gley-Kolluvium und Nassgley aus holozänen Abschwemmmassen, Schwemmschutt und Bachsedimenten; in schmalen Talsohlen Auengley und Brauner Auengley aus Bachablagerungen (a87)</b>	<b>Podsolige Braunerde und Braunerde aus Hangschutt und schuttreichen Fließenden (v. a. Granit und Quarzporphyr) (a209)</b>
Bodenfunktionen:		
- Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bedeutung	keine hohe oder sehr hohe Bedeutung
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2,0)	mittel (2,0)
- Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf	LN: hoch (3,0)	LN: gering (1,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2,0)	LN: gering bis mittel (1,5)
Gesamtbewertung	mittel (2,33)	gering bis mittel (1,50)


(Quelle: LGRB, Abfrage April 2024)


Die bisher nicht versiegelten Flächen liegen größtenteils entlang des Lierbachs und besitzen eine mittlere Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden.


Bei der nachfolgenden Bilanzierung wurden die bebauten und befestigten Flächen gemäß dem Bestandsplan beim Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt berücksichtigt und für die nicht versiegelten Flächen ein Durchschnittswert der betroffenen Bodeneinheiten angenommen.

#### Bewertung der Bodenfunktion - Bestand nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen lt. Bestandsplan Biotypen	Flächen- größe m²	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Gesamtbewert.	ÖP lt. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Gebäude / bef. Flächen	4.220	0	0	0		0,00	0,00	0	bebaut bzw. vollständig versiegelt
Grünflächen / Böschungsbereiche	7.513	1,00	1,00	1,00		1,00	4,00	30.052	nicht versiegelte Flächen, aber anthropogen verändert
Auwaldstreifen Wiesenfläche	4.121	2,00	2,00	1,75		1,92	7,68	31.649	nicht versiegelte Flächen
<b>Gesamtgröße</b>	<b>15.854</b>					<b>Gesamtsumme:</b>		<b>61.701</b>	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung



Für das Planungsgebiet ergibt sich für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit **61.701 Ökopunkten** im Bestand.


### Auswirkungen der Planung


Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 1,59 ha überplant. Es werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Treppenhäusern geschaffen werden. Dadurch kommt es zu zusätzlicher Flächenversiegelung.


### Bewertung der Bodenfunktion - Planung

nach Heft "Bodenschutz 23"

Flächen im Zeichn. Teil des B-Plans	Flächen- größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Gesamt- bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m²	Summe ÖP	Bemerkungen
	m²	NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Gebäude / bef. Flächen	4.260	0	0	0		0,00	0,00	0	bebaut bzw. vollständig versiegelt
Grünflächen / Böschungsbereiche	7.473	1,00	1,00	1,00		1,00	4,00	29.892	nicht versiegelte Flächen, aber anthropogen verändert
Auwaldstreifen Wiesenfläche	4.121	2,00	2,00	1,75		1,92	7,68	31.649	nicht versiegelte Flächen
<b>Gesamtgröße</b>	<b>15.854</b>					<b>Gesamtsumme:</b>		<b>61.541</b>	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **61.541 Ökopunkten** in der Planung.

Bestand	61.701 Ökopunkte
Planung	61.541 Ökopunkte
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>160 Ökopunkte</b>

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 160 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

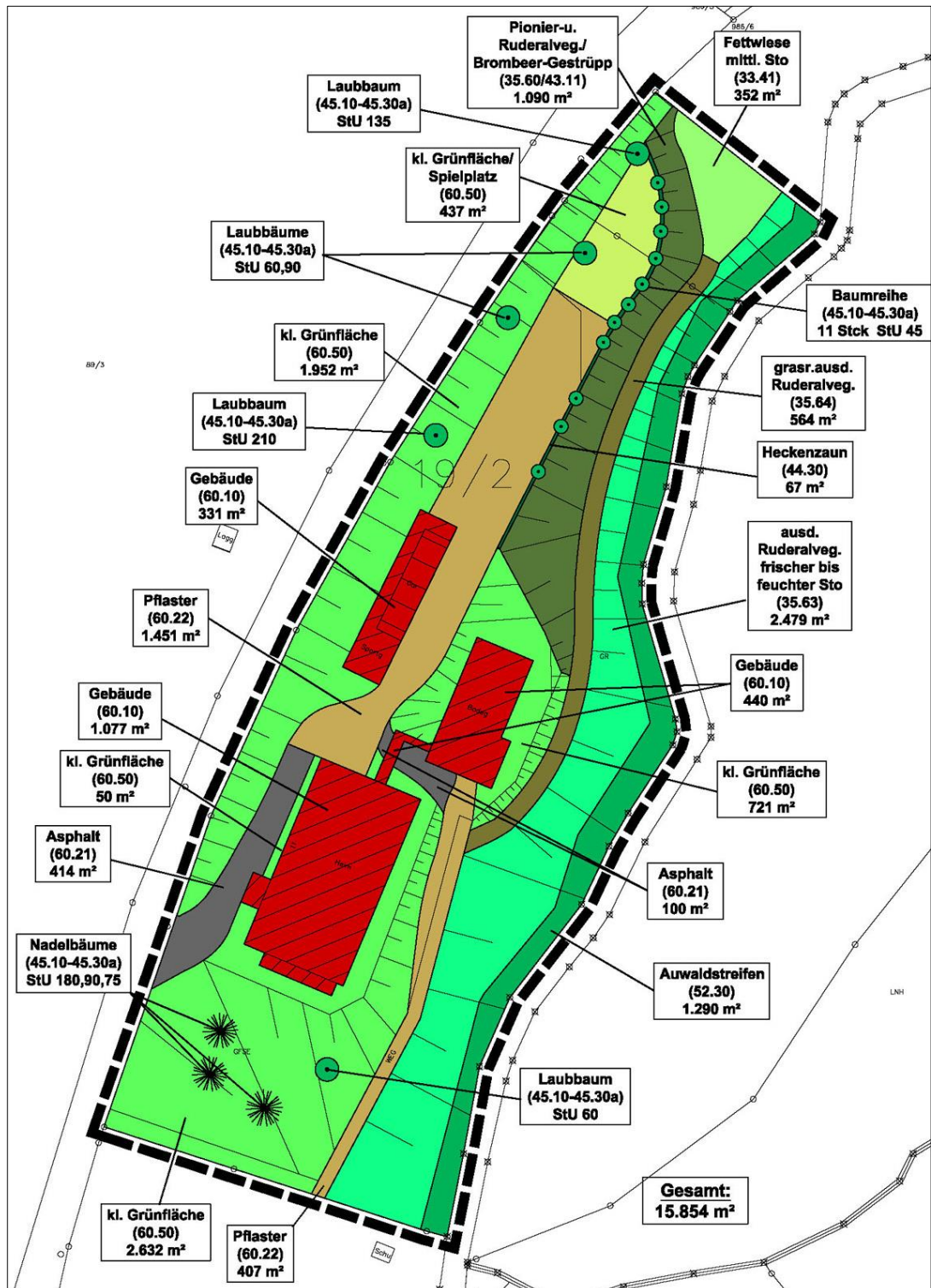
## 8.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

## Bestandsbeschreibung und -bewertung

## Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung des Planungsbüros Fischer, die am 05.04.2024 durchgeführt wurde, wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt.

**Plan: Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt- Bestand**



(Quelle: Bestandsplan Büro Fischer, April 2024)

**Tabelle: Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt- Bewertung des Bestands**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Gebäude (60.10)	1		1	1.848	1.848
2	Asphaltfläche (60.20)	1		1	514	514
3	Pflasterfläche (60.22)	1 - 2		1	1.858	1.858
4	kleine Grünfläche (60.50)	4 - 8		4	5.355	21.420
5	kleine Grünfläche /Spielplatz (60.50)	4 - 8		4	437	1.748
6	Fettwiese mittl. Sto (33.41)	8 - 13 - 19		13	352	4.576
7	grasr. ausd. Ruderalveg. (35.64)	8 - 11 - 15		11	564	6.204
8	Pionier- u. Ruderalveg. / Brombeer-Gestrüpp (35.60/43.11)	9 - 11 - 18 / 7 - 9 - 19	*1	10	1.090	10.900
9	ausd. Ruderalveg. frischer bis feuchter Sto (35.63/	9 - 11 - 18		11	2.479	27.269
10	Auwaldstreifen (52.30)	16 - 28 - 53		28	1.290	36.120
11	Heckenzaun (44.30)	4 - 6		4	67	268
12	Nadelbäume (45.10 - 45.30a) StU 180, 90, 75	4 - 8		8	(345)	2.760
13	Laubbäume (45.10 - 45.30a) StU 210, 135, 90, 2 x StU 60	4 - 8		8	(555)	4.440
	<b>Summe</b>				<b>15.854</b>	<b>119.925</b>

\*1: Biotoptypen je zur Hälfte

Für das Planungsgebiet ergibt sich für das **Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 119.925 Ökopunkten** für den Bestand.



**Tabelle: Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt- Bewertung der Planung**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Ökopunkte
1	Gebäude (60.10)	1		1	1.888	1.888
2	Asphaltfläche (60.20)	1		1	514	514
3	Pflasterfläche (60.22)	1 - 2		1	1.858	1.858
4	kleine Grünfläche (60.50)	4 - 8		4	5.315	21.260
5	kleine Grünfläche /Spielplatz (60.50)	4 - 8		4	437	1.748
6	Fettwiese mittl. Sto (33.41)	8 - 13 - 19		13	352	4.576
7	grasr. ausd. Ruderalveg. (35.64)	8 - 11 - 15		11	564	6.204
8	Pionier- u. Ruderalveg. / Brombeer-Gestrüpp (35.60/43.11)	9 - 11 - 18 / 7 - 9 - 19	*1	10	1.090	10.900
9	ausd. Ruderalveg. frischer bis feuchter Sto (35.63/	9 - 11 - 18		11	2.479	27.269
10	Auwaldstreifen (52.30)	16 - 28 - 53		28	1.290	36.120
11	Heckenzaun (44.30)	4 - 6		4	67	268
12	Nadelbäume (45.10 - 45.30a) StU 180, 90, 75	4 - 8		8	(345)	2.760
13	Laubbäume / Erhalt (45.10 - 45.30a) StU 210, 135, 90, 2 x StU 60	4 - 8		8	(555)	4.440
14	Laubbaum / Anpflanzung (45.10 - 45.30a) 1 Stck x (12 + 50 cm)	4 - 8		8	(62)	496
	<b>Summe</b>				<b>15.854</b>	<b>120.301</b>

Für das Planungsgebiet ergibt sich für das **Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 204.656 Ökopunkten** für die Planung.

Bestand	119.925	Ökopunkte
Planung	120.301	Ökopunkte
<b>Ausgleichsplus</b>	<b>376</b>	<b>Ökopunkte</b>

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt** ist innerhalb des Gebiets möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsplus von 376 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung).



## 9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

### 9.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Stadt Oppenau beauftragt.

Nach Aussage der Gutachter ist nachfolgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umzusetzen, die als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen wurde.

- Vermeidung eines Eingriffs in geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen

### 9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• <b>Ausgleichsdefizit</b> von für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>160 Ökopunkte</b>
• <b>Ausgleichsplus</b> von für das Schutzgut <b>Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt</b>	<b>376 Ökopunkte</b>
<b>Gesamtausgleichsplus</b>	<b>216 Ökopunkte</b>

Bei der Bilanzierung wurde die Festsetzung zur Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes mit einem Stammumfang von 12/14, 3 x v, gemäß der Artenliste innerhalb des Planungsgebiets berücksichtigt.

## 10 Planungsalternativen

### 10.1 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

### 10.2 Alternativen

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nutzung des ehemaligen Erholungsheims "Haus Wasserfall" ermöglicht werden soll, bestehen hierzu keine Alternativen. Denn durch den Umbau des "Haus Wasserfall" kann vermieden werden, dass das Gebäude im Lierbachtal, das den Landschaftsraum stark prägt, langsam aufgrund fehlender Nutzung verfällt.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Formblatt aufgeführten Maßnahmen mit keinen erhebliche Beeinträchtigungen der betroffenen FFH-Lebensraumtypen zu rechnen ist.

Auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert werden kann.

Aus den dargelegten Gründen ist eine Realisierung der geplanten Umnutzung möglich und es bestehen für diesen Standort keine Alternativen.

## 11 Zusätzliche Angaben

### 11.1 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Im 1. Jahr der Herstellung, zusätzlich im 2. und 5. Jahr nach der Herstellung ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Erhalt des Gewässerrandstreifens (private Grünfläche, Waldbiotop)
- Erhalt und Pflege der Böschungen mit Ihrem Bewuchs (private Grünfläche)
- Erhalt des Kinderspielplatzes (private Grünfläche)
- Maßnahmen für den Artenschutz (Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen, CEF-Maßnahmen, naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen)
- Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Bei der Überprüfung der festgesetzten Maßnahmen ist bei Beginn besonders auf deren fachlich richtige Realisierung zu achten. In den darauf folgenden Kontrollen steht die Erfolgskontrolle im Vordergrund.

Ein artenschutzrechtliches Monitoring ist entsprechend der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchzuführen. Dieses beinhaltet, dass

- eine Effizienz- und Erfolgskontrolle mit Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung (Monitoring) durchzuführen ist,
- die Kästen für die Vögel in den ersten drei Jahren ab Beginn der Baufeldräumung jährlich während der Brutzeit durch eine Person mit ornithologischen Kenntnissen auf Besiedlung zu kontrollieren sowie außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen sind, u.a. Entfernen von Nestern,
- der Dachstuhl des Hotels sowie die Fledermaus-Kästen außen am Gebäude in den ersten drei Jahren jährlich in den Sommermonaten durch eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen auf Besatz zu kontrollieren ist. Die Kästen sind gegebenenfalls zu reinigen.

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

## 11.2 Zusammenfassung

### Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" der Stadt Oppenau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan "Haus Wasserfall" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des seit Jahren leerstehenden Hauses geschaffen werden. Durch die geplante Kombination von Wohn- und Geschäftsraumvermietung wird der Erhalt des Gebäudes in der idyllischen Schwarzwaldlage sichergestellt und wieder optisch attraktiv gestaltet.

Die Erschließung erfolgt über die K 5370 von Oppenau (B 28) bzw. von der Schwarzwaldhochstraße, Ruhestein (B 500). (s. Begründung B-Plan).

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,59 ha und liegt an der K 5370 im Norden des Lierbachtals zwischen Schliff und den Allerheiligen Wasserfällen auf Gemarkung der Stadt Oppenau, OT Lierbach

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Ein Geländestreifen entlang des Lierbachs im Osten des Planungsgebiets liegt innerhalb einer Teilfläche des FFH-Gebiets **Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau** (Nr.: 7515342).

Im Süden grenzt eine Teilfläche der FFH-Mähwiese **Mähwiesen am Wasserfallhotel II** (Nr.: 6500031746151383) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet und die FFH-Mähwiese, wurde das Büro Bioplan mit der Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung von der Stadt Oppenau beauftragt.

Das Formblatt zur Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 24.04.2024 wird als Anlage beigefügt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung formulierten Maßnahmen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- Lebensraumtypen eintreten.

Nach Aussage der LUBW ragt im Süden eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Gehölze im oberen Lierbachtal** (Nr.: 174153171004) in das Planungsgebiet. Bei einer Vorortbegehung im April 2024 konnte ein Gehölzbiotop im Süden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kartiert werden.

In das Planungsgebiet ragt im Osten das Waldbiotop **Lierbach SW Schliffkopf** (Nr.: 274153176234). Zu Eingriffen in das Waldbiotop kommt es nicht. Durch die Ausweisung einer Waldfläche bzw. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan (Gewässerrandstreifen) erfolgt eine rechtliche Sicherung.

Im Süden tangiert eine Kernfläche sowie ein Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um das Offenlandbiotop, das vor Ort nicht mehr festgestellt werden konnte. Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.

### **Auswirkungen auf den Artenschutz**

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Stadt Oppenau beauftragt.

Die Gutachter kamen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 24.04.2024 zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen inklusive der CEF-Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

***VM 1 - Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten***

***VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung***

***VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen***

***VM 5 - Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels***

***VM 6 - Vermeidung von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen***

***VoM 1 - Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse***

***CEF 1 - Nisthilfen für Vögel***

***Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen incl. Monitoring***

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

**Tabelle: Umweltprüfung Schutzgüter**

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei dauerhafter Nutzungsaufgabe Verlust eines landschaftsbildprägenden Gebäudes mit Aufenthaltsqualität für die Erholung im Lierbachtal</li> <li>• Beeinträchtigung durch Maschinenlärm in der Bauphase</li> <li>• Beeinträchtigung durch Schadstoff- u. Lärmbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielplatz/private Grünfläche</li> <li>- Gewässerrandstreifen/private Grünfläche und Wald</li> <li>- Böschungen/private Grünfläche</li> <li>- Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme</li> <li>- Erhalt von Bäumen</li> <li>- Erhalt von Vegetation im Böschungsbereich</li> <li>- Gestaltung der befestigten Flächen</li> <li>- Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen</li> </ul> </li> </ul>		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erkennbar</li> </ul>			Da das "Haus Wasserfall" mit Außenbereich bereits vorhanden ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vernachlässigbare Zunahme versiegelter Fläche</li> <li>• vernachlässigbare Veränderung der Bodenstrukturen</li> <li>• vernachlässigbare Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Bodenfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung der befestigten Flächen</li> <li>- Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ausgleichsdefizit von 160 ÖP nach ÖKVO</b>  <i>Als Ausgleich wurde die Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsplus bei dem Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, das gegengerechnet werden kann.</i></li> </ul>	Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. <u>Anmerkung:</u> Da keine schutzgutspezifische Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht, erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifend.
<b>Oberflächengewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vernachlässigbare Reduzierung von Oberflächenversickerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerrandstreifen/private Grünfläche und Wald</li> <li>- Gestaltung der befestigten Flächen</li> <li>- Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen</li> </ul> </li> </ul>		Es verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer.



	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>vernachlässigbare Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung der befestigten Flächen</li> <li>Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen</li> </ul> </li> </ul>		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>vernachlässigbare Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerrandstreifen/private Grünfläche und Wald</li> <li>Böschungen/private Grünfläche</li> <li>Spielplatz/private Grünfläche</li> <li>Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme</li> <li>Erhalt von Bäumen</li> <li>Erhalt von Vegetation im Böschungsbereich</li> <li>Gestaltung der befestigten Flächen</li> <li>Gestaltung der unbefestigten Grundstücksflächen</li> </ul> </li> </ul>		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.
Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Biotoptypen geringer Wertigkeit (kl. Grünfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zu               <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerrandstreifen/private Grünfläche und Wald</li> <li>Böschungen/private Grünfläche</li> <li>Spielplatz/private Grünfläche</li> <li>Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme</li> <li>Erhalt von Bäumen</li> <li>Erhalt von Vegetation im Böschungsbereich</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ausgleichsplus von 376 ÖP nach ÖKVO</b> <i>Das Ausgleichsplus bei dem Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wird für das Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden verwendet.</i></li> </ul>	Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen/Tier/biologische Vielfalt bei einem ausreichenden Ausgleich, ermittelt nach der ÖKVO.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen für die Fauna               <ul style="list-style-type: none"> <li>VM 1 - Jahreszeitliche Baufeldräumung</li> <li>VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten</li> <li>VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung</li> <li>VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen</li> <li>VM 5 - Vermeidung der Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuordnungsfestsetzungen für die Fauna               <ul style="list-style-type: none"> <li>VM 6 – Vermeidung eines Eingriffs in geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen</li> </ul> </li> </ul>	Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung von festgelegten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
	zu <ul style="list-style-type: none"> <li>Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VoM 1 - Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse</li> <li>CEF 1 - Nisthilfen für Vögel</li> <li>Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inkl. Monitoring</li> </ul>	-	
Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in sensibler Lage durch nicht an den Standort angepasste Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerrandstreifen/private Grünfläche und Wald</li> <li>Böschungen/private Grünfläche</li> <li>Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme</li> <li>Erhalt von Bäumen</li> <li>Erhalt von Vegetation im Böschungsbereich</li> </ul> </li> </ul>		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht erkennbar</li> </ul>			Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt sind, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.**

### Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" mit Stand vom 08.05.2025 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• <b>Ausgleichsdefizit</b> von	<b>160 Ökopunkte</b>
für das Schutzgut <b>Boden</b>	
• <b>Ausgleichsplus</b> von	<b>376 Ökopunkte</b>
für das Schutzgut <b>Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt</b>	
<b>Gesamtausgleichsplus</b>	<b>216 Ökopunkte</b>

Bei der Bilanzierung wurde die Festsetzung zur Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes mit einem Stammumfang von 12/14, 3 x v, gemäß der Artenliste innerhalb des Planungsgebiets berücksichtigt.

### 11.3 Quellenverzeichnis

- Gutachten zum Artenschutz  
(s. Auflistung am Anfang)
- Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/>
- Daten der LEL (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum Schwäbisch Gmünd): Flurbilanz 2022 – Ortenaukreis, Geofachdaten [https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online\\_Kartendienst\\_extern/Karten/81365/index.html](https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/81365/index.html)
- Daten der LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg): Bodenkarte von Baden-Württemberg, M 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme), Kartenviewer <http://maps.lgrb-bw.de/>
- Geobasisdaten des LGL (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg): <https://www.lgl-bw.de/Produkte/Open-Data/index.html>
- Geoportal Baden-Württemberg: <https://www.geoportal-bw.de/kartenviewer>
- LFU (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung.
- LFU (2000) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Naturschutz - Praxis, Eingriffsregelung 3. 1. Auflage
- LUBW (2005) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- LUBW (2010) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 23 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit
- LUBW (2018) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. Auflage
- LUBW (2024) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Bodenschutz 24 - Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- LUBW (2024) Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Gebiets-eigene Gehölze in Baden-Württemberg
- ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen
- RVSO (2019) Regionalverband Südlicher Oberrhein: Raumnutzungskarte, Umweltbericht, etc.

Freiburg, den 30.04.2024 FEU  
08.05.2025  
25.08.2025

Oppenau, den .....

159Umw05\_Haus Wasserfall.docx

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32    ▪    79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0    ▪    info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24    ▪    www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Gaiser, Bürgermeister