



Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie

Mittelstraße 28
79331 Teningen

Tel: 07641 / 9370180
Fax: 07641 / 9370182

info@buero-winski.de
www.buero-winski.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Resort Landgut Kinderweide“, Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald

Umweltbericht

Erläuterungsbericht



Auftraggeber:

Land Live Resort Königsfeld GmbH

Hauptstraße 44

79364 Malterdingen

Bearbeitung:

Janine Birmele, Dr. Alfred Winski

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.2	Vorhaben	2
1.3	Gesetzliche Vorgaben	3
1.4	Vorgehensweise.....	5
1.5	Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen	5
1.6	Lage und landschaftsökologische Grundlagen	6
2.1	Mensch	7
2.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	8
2.2.1	Pflanzen	8
2.2.2	Tiere	13
2:2	Boden.....	18
2:3	Wasser.....	20
2.4	Klima und Luft	21
2.5	Landschaftsbild	22
2.6	Kultur- und Sachgüter	23
3.2	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB.....	24
3.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB].....	25
3.2.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9(1) Nr. 25a BauGB].....	26
3.2.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB].....	27
3.2.4	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 74 LBO, Abs. 3.....	28
3.2.5	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	28
3.2.5.1	Maßnahmen für den Artenschutz.....	28
3.2.5.2	Ausgleich für gesetzlich geschütztes Biotop	29
3.2.5.3	Forstrechtlicher Ausgleich.....	30
3.2.5.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	30
3.3	Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen	31
4	Sonstige Vorgaben zum Umweltbericht	32
5	Literaturverzeichnis	37

Anhang

1 Einleitung

Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei Bauvorhaben bilden das BNatSchG und das BauGB. Diese Gesetze fordern unterschiedliche Fachplanungen (Grünordnungsplan, Eingriffsregelung, Umweltbericht). Inhalte dieser Fachplanungen sind jedoch sehr ähnlich und überschneiden sich. Aufgrund dessen werden im Folgenden die verschiedenen Fachplanungen zusammengefasst. Die abzuarbeitenden Punkte des Umweltberichts sind grau hinterlegt.

1.2 Vorhaben

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“ (Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Im Plangebiet „Kinderweide“, angrenzend an den Golfplatz des Golf- & Country Clubs Königsfeld e.V., soll ein Hotel- und Tourismusresort entstehen, welches sich durch ein hoch attraktives Naturerlebnis auszeichnet und mit einem diversifizierten, authentischen Freizeitangebot ganzjährig reizvoll ist. Der Hotelbetrieb soll das „erste Haus am Platz“ in Königsfeld werden. Der zukünftige Beherbergungsbetrieb soll insgesamt bis zu 115 Zimmereinheiten, 44 Chalets und 5 Baumhäuser umfassen und besteht somit aus einer Kombination aus einem zentralen Gebäudekomplex und freistehenden Chalets.

In den Grünanlagen und Parkwaldflächen soll ein attraktiver Wald-, Spiel- & Erlebnisraum eingerichtet werden, der auch der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Für die Gäste wird das Resort eine Auswahl attraktiver Arrangements zur individuellen Freizeitgestaltung mit dem Ziel, den Schwarzwald, seinen hohen Freizeitwert in Natur, Sport und Kultur zu erleben, entwickeln. Hierzu gehören insbesondere authentische Einblicke in die handwerkliche Lebensmittelproduktion und -verarbeitung bei land- und forstwirtschaftlichen Partnerbetrieben im Umfeld des Resorts sowie die Organisation einer Erzeugervereinigung zur Belieferung des Resorts mit hochwertigen Produkten aus der Region. Ferien auf dem Bauernhof werden so authentisch und mit regionaltypischen Wellness- und Veranstaltungsangeboten gepaart. Eine ganzjährige Attraktivität kann sichergestellt werden. Das Resort wird mit einem professionell geführten und zeitgemäß ausgestatteten SPA-Bereich, der mit einem umfassenden Angebot und hoher Fachkompetenz überzeugt, deutlich die Positionierung als Kurort für gesundheitsorientierte (Kur(z))-Urlauber stärken – als moderne Interpretation des Kurorts. Die Konzeptidee besteht darin, ein Resort zu realisieren, das sich perfekt in die Destination und den Standort einfügt - eine möglichst naturnahe Erschließung des PKW freien Areals mit weitgehendem Erhalt von Baumbestand und Wiesen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine neue, touristische Nutzung der Fläche mit Beherbergung planungsrechtlich gesichert. Für das Vorhaben wurde ein Masterplan bzw. darauf aufbauend der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, auf dem die Festsetzungen des Bebauungsplans aufbauen. Es werden die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere sichergestellt werden, dass sich die Planung insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Landschaft einfügt.

Weitere Angaben s. Begründung zum Bebauungsplan (KAPPIS INGENIEURE 2017a).

1.3 Gesetzliche Vorgaben

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“ (Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Grünordnungsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in § 11 die Aufstellung von Grünordnungsplänen.

§ 11 (1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. Abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie Vorschriften zu deren Rechtsverbindlichkeit bleiben unberührt.

§ 11 (3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die Darstellungen der Grünordnungspläne können, sofern erforderlich und geeignet, als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden (BNatSchG 2009).

Der Grünordnungsplan ist der naturschutzfachliche Beitrag zum Bebauungsplan. Er erlangt Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, wie Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Aussagen werden nach § 9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. Außerdem bietet sich über § 74 LBO die Möglichkeit, weitergehende grünordnerische Maßnahmen bauordnungsrechtlich festzulegen (vgl. auch LFU 2000, S. 7). Im Übrigen wird das für den Umweltbericht (§ 2a BauGB) geforderte umweltrelevante Abwägungsmaterial aufgearbeitet.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird auch die Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Gesetzliche Grundlage hierzu sind § 13, 14, 15 BNatSchG.

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen¹ von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

¹ *Erheblich* ist die Beeinträchtigung dann, wenn sie nachhaltig und auf eine bedeutsame Fläche oder auf ökologisch herausragende Natur- und Landschaftselemente wirkt.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung durch den Eingriff die Selbstregulationskraft des betroffenen Ökosystems übersteigt. Dies ist dann der Fall, wenn die aus der Beeinträchtigung resultierenden Belastungen nicht innerhalb kurzer Zeiträume durch die Selbstregulationskraft der ökologischen Systeme kompensiert werden kann. Sie führen dann zu dauerhaften Veränderungen des Ökosystems.

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt können unter Umständen die *Reproduktion und Stabilität der betroffenen Populationen nachhaltig beeinträchtigen* und diese damit in ihrem Fortbestand gefährden.

In der vorliegenden Studie wird der Bestand dargestellt und eine Bewertung im Sinne des NatSchG vorgenommen. Aufgrund der Bewertung werden erforderlichenfalls Möglichkeiten zum Ausgleich des Eingriffs aufgezeigt und das für die Abwägung erforderliche Datenmaterial aufgearbeitet.

§ 14 (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können...

§ 15 (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

§ 15 (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (BNatSchG).

Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentlicher Inhalt in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben ist. Da die Eingriffsregelung (wie ggf. auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung) integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Außerdem sollen im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen einbezogen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben.² Es ist jedoch sinnvoll, eine saP bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Dies wird auch in einer Stellungnahme des RP Stuttgart³ aufgegriffen. Hier heißt es:

„Wir raten daher den Kommunen, die Artenschutzprobleme, die auf Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden können, dort auch zu bewältigen. Dies erscheint mit auch der Intention des Gesetzgebers zu entsprechen, wie die Erwähnung der Bauleitplanung in § 42 Abs. 5 BNatSchG zeigt.“

Weitere Ausführungen dazu s. Kap. 2.2.2.

Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP-Bericht nach § 16 UVPG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als gesonderter Bericht bearbeitet.

² OVG Koblenz; Urt. V. 12.12.2007, 8A 10632/7.OVG; NuR 2008:119

³ Dietrich Kratsch. RP Stuttgart. Erste Erfahrungen mit dem neuen Recht aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde.

1.4 Vorgehensweise

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird in einer fünfstufigen Skala in Anlehnung an die Biotopwertliste der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg zusammengefasst (ÖKVO 2010), s. Anhang 2. Entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz wird den Biotoptypen ein Grundwert zugeordnet. Für die Planung werden die Bewertungsfaktoren etwas niedriger angesetzt als für die Bestandsbewertung, da sich der angestrebte Biotopwert erst in mehreren Jahren einstellt.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt nach einer 11-stufigen Skala in Anlehnung an das Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bewertung des Landschaftsbildes⁴ (RP DA 1998). Die 11 Stufen werden in einem weiteren Schritt zu fünf Stufen (0-3 = sehr gering = I, 4-5 = gering = II, 6-7 = mittel = III, 8-9 = hoch = IV, 10 = sehr hoch = V) zusammengefasst (vgl. hierzu Bewertungstabelle Anhang 3). Die Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima werden ebenfalls einer 5-stufigen Skala zugeordnet (I = sehr gering, II = gering, III = mittel, IV = hoch, V = sehr hoch).

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach der 5-stufigen Bewertungsmethode der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010), s. Anhang 2.

1.5 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen

Regionalplan (2003)

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Planungsgebiet als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche“ beschrieben, der westliche Bereich des Planungsgebiets liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 (FNP 2025) ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als geplante Wohnbaufläche (Solarsiedlung) und im Süden als geplante Sonderbaufläche (Beherbergung) ausgewiesen. Aufgrund des konkreten Vorhaben- und Erschließungsplans für das „Resort Landgut Kinderweide“ soll gesamte Areal „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ entsprechend seiner ursprünglichen Nutzungswidmung wieder als „Sondergebiet für Beherbergung und sonstige touristische Nutzungen“ genutzt werden. Die Realisierung dieses Vorhabens setzt allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus (vgl. KAPPIS INGENIEURE 2017a).

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet liegt ein nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop: „Feldhecke S Hinterer Hutzelberg“ (Biotop-Nr. 178163265060) mit einer Größe von 1.022 m².

Der westliche Bereich liegt im Wasserschutzgebiet (Gemarkungsfläche Buchenberg, WSG „Ottebrunnen“, Zone III).

Weitere Schutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

⁴ Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftsräumen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftsräume auf einer Skala von 0 bis 10 eingestuft. Wobei 0 = sehr geringe Empfindlichkeit und 10 = sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ins Landschaftsbild bedeuten. Aufgrund interner Vorbelastungen, z.B. stark befahrene Straßen, Hochspannungsleitungen oder Kläranlagen können Abschläge gemacht werden. Im Gegenzug erfährt der Landschaftsraum eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elemente (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbildes lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

1.6 Lage und landschaftsökologische Grundlagen

Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 9,1 ha und liegt nördlich von Königsfeld, ca. 250 m abgesetzt vom heutigen Ortsrand bzw. vom Friedhof. Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem bestehenden Ortsrand liegt der Taleinschnitt des Hühnerbachs, der als Golfplatz angelegt ist. Die Entfernung zur Ortsmitte Königsfeld beträgt ca. 800 m. Das Planungsgebiet ist weitgehend von Wald umgeben, im Süden grenzt der Golfplatz an. Die Fläche war von 1913 bis 1960 ein Kindersanatorium. In die Planung einbezogen sind die Flurstücke 290, 291, 291/1292, 292/2, 292/3, 292/4, 299, 299/1, 290, 300, 300/1, 300/2.

Das Planungsgebiet liegt am südexponierten Hang auf ca. 749 bis 764 m ü. NN. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost ab. Die Geländeneigung beträgt bis zu ca. 16 %.

Naturräumlichen Einheit 153: *Mittlerer Schwarzwald*.

Vgl. auch Lageplan in Anhang 1.

Geologie und Böden

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zweier geologischer Einheiten: „*Oberer Buntsandstein*“ (westlich) und „*Mittlerer Buntsandstein (linksrheinisch, z.T. mit Unterem Buntsandstein*“ (östlich) (LGRP 2017).

Das Ausgangsmaterial zur Bodenbildung besteht überwiegend aus „*lösslehmmarmen, Sandstein führenden Fließerde (Decklage) über sandigen bis tonigen, steinigen Fließerden aus Material des Oberen Buntsandsteins (Basislage) oder Sandsteinschutt und Sandsteinersatz; örtlich im Mittleren Buntsandstein*“ (LGRP 2017).

Weitere Angaben zum Boden s. Kap. 2.3.

Wasser

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „*Oberer Buntsandstein (Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter)*“ (LUBW 2016). Der westliche Bereich ist als Wasserschutzgebiet ausgewiesen (Gemarkungsfläche Buchenberg, WSG Nr. 326.103 „*Ottebrunnen*“, Zone III). Ein Bach verläuft von Nord nach Süd durch das Gebiet, er ist größtenteils verdolt. Weitere Angaben zum Wasser s. Kap. 2.4.

Klima

Durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 6 bis 7 °C; durchschnittlicher Jahresniederschlag ca. 800 bis 850 mm. Weitere Angaben zum Klima s. Kap. 2.5.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Umfeld des Planungsgebietes wird durch folgende Pflanzengesellschaften repräsentiert: „*Hainsimsen-Tannen-Buchenwald und Waldschwingel-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Wechsel; örtlich Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern, örtlich Beerstrauch-Tannenwald*“ (LUBW 2017).

2 Bestandsaufnahme Schutzgüter

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“ (Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

2.1 Mensch

Bewertungskriterien

- *Naherholung*
- *Lärmsituation*
- *Beeinträchtigungen durch Schadstoffe*
- *Auswirkungen auf menschliche Gesundheit*

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt nördlich angrenzend an einen Golfplatz. Es ist fußläufig gut erschlossen durch ausgewiesene Wanderwege, die das Gebiet umrahmen. Aufgrund seiner Geschichte als ehemaliges Kindersanatorium ist es von emotionaler Bedeutung.

Bewertung	Wertstufe
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch.	III

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Der südlich zwischen Planungsgebiet und Golfplatz verlaufende Wanderweg muss voraussichtlich gesperrt und die Wanderroute über den nördlich verlaufenden Weg um das Gebiet geleitet werden.

Während der Bauzeit kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Lärm- und Staubimmissionen) kommen, welche sich im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Das Verkehrsaufkommen kann sich im Eingangsbereich des Resorts erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Verlegung des Wanderwegs
- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. z.B. Lärm- und Staubimmissionen

2.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestand wurde bei mehreren Begehungen (2015 – 2017) aufgenommen. Zur Bewertung der faunistischen, artenschutzrechtlichen Belange im Gebiet wurde ein Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens (BIOPLAN 2018) wurde in den Umweltbericht eingearbeitet (s. Kapitel 2.2.2).

Bewertungskriterien

Im Folgenden wird die Lebensraumfunktion des Untersuchungsgebietes anhand der Biotoptypen beschrieben.

2.2.1 Pflanzen

➤ Grünland mittlerer Standorte (33.40)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Dieser Biotoptyp ist auf drei Teilflächen ausgebildet und intensiv genutzt. Alle drei Teilflächen werden von linienförmigen Baumreihen (s.u.) bzw. von Wald eingerahmt. Die Übergänge zu den Gehölzbeständen weisen eine hohe Strukturvielfalt auf und sind deshalb wertbestimmend auch für die Grünlandbestände.

Zudem gehört der südliche Bereich der als „Rehwiese“ bezeichneten feuchten Offenlandfläche zu diesem Biotoptyp.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
35.176	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	13

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Flächen werden weitgehend für den Bau der Chalets und Hotelgebäude genutzt werden. Im südlichen Bereich (Abstandsfläche Golf) wird ein Teil als private Grünfläche (PG 3) ausgewiesen.

Die Rehwiese wird als Sondergebiet SO 7 (Betriebshof / Werkstatt, Weidefläche) ausgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Die unbebauten Bereiche der Fläche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zwischen den Chalet-Parzellen können Streifen mit artenreichen Grünlandmischungen eingesät und als solche dauerhaft gepflegt werden. Alternativ oder ergänzend können auch Streifen mit Stauden oder Kleingehölzen entwickelt werden.

Die Grünfläche (PG 3) ist als mit dem Ziel einer artenreichen Wiesenfläche zweischürig anzulegen und zu pflegen. Bei einer Einsaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Belagsflächen sind, wo möglich, wasserdurchlässig gestalten und der Flächenverbrauch generell auf ein Mindestmaß beschränken.

Die Rehwiese soll in diesem Bereich extensiv gemäht oder beweidet werden.

➤ Gehölzstrukturen (41.10, 41.20)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Mehrere linienhafte Gehölzstreifen durchziehen oder begrenzen das Gebiet.

L1 und **L2**: Baumreihen mit meist alten Bäumen, teilweise (**L1**) sind dort überalterte und abgestorbene Birken vorhanden, ansonsten Bergahorn, Linde, Hainbuche, Rotbuche u. a. Die Bäume sind markant, weisen knorrige Struktur auf und sind teilweise mit einzelnen Baumhöhlen versehen.

L3 und **L4** sind von Nadelbäumen (Fichten) dominiert. L4 ist als gesetzlich geschützter Biotop kartiert (Biotop Nr. 178163265060 "Feldhecke S Hinterer Hirzelberg")

L6: Locker ausgebildeter Baum- und Strauchbestand am Nordrand des Gebiets. Markant sind gut ausgebildete Waldkiefern.

Gehölze um verfallende Gebäude: Auf den Flächen steht ein ursprünglicher Bestand an Bäumen und Sträuchern (z. B. alte Haseln, auch Hochstamm-Obstbäume), teilweise sind durch Sukzession weitere Gehölze (v. a. Pioniere wie Birke) hinzugekommen. Gehölze haben teilweise auch als Eingrünung der Anwesen gedient (z. B. Hainbuchenhecke **L5**). **L5** besteht aus alten Stockausschlägen von Hainbuchen, die vor Jahren zurückgeschnitten worden sind und wieder ausgetrieben haben.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
17.045	Biotoptyp mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.	IV	19

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

L1 und **L2**: L1 liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs und ist damit nicht Gegenstand dieser Planung. L2 kann aufgrund des geplanten Straßenausbaus voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

L3 und **L4**: Nach derzeitiger Planung soll der Gehölzstreifen L3 entfernt werden. Der Biotop L4 wird in die Planung integriert und als private Grünfläche (PG 1) festgesetzt.

L6: Der Bestand wird als Eingrünung im Norden erhalten bleiben.

Die Hainbuchenhecke ist zu erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

L4 (PG 1): L4 (Biotop) bleibt erhalten und ist zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Laubbaumarten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Obwohl das Biotop somit erhalten bleibt, verliert es aufgrund seiner zukünftigen Lage im Siedlungsbereich seinen Schutzstatus. Es ist daher an anderer Stelle wieder gleichwertig herzustellen.

In einer ursprünglichen Planungsvariante war vorgesehen diesen Gehölzbestand komplett zu erhalten und parkwaldartig zu entwickeln.

Die Hainbuchenhecke ist zu erhalten, kann aber durch Zufahrten unterbrochen werden. Der Eingriff ist hierbei so gering wie möglich zu halten. Sie ist so zu pflegen und zu entwickeln, dass sie dauerhaft als Kopfform im Bestand erhalten bleibt. Die Triebe, die sich aus dem letzten Schnitt vor ca. 30 Jahren entwickelt haben, sind, je nach Baumexemplar, auf einer Höhe von ca. 2,0 m zurückzunehmen.

Siehe auch Festsetzungsvorschläge zu den verschiedenen Sondergebiets-Nutzungszonen in Kapitel 3.

➤ Laubbaumbestand (59.10)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

L7: Im Süden stockt eine inselartige Waldfläche („Dreieckswäldchen“), das zu einem größeren Teil aus Altholz, vor allem Rotbuchen, aufgebaut ist (geschätztes Alter ca. 100 Jahre). Der östliche Bereich ist stärker von Fichten dominiert, zum Golfplatz hin schließen Hainbuchen an.

Wertgebend in diesem Bestand sind die Buchen.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
7.735	Biotoptyp mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.	IV	19

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird als Sondergebiet SO 5 ausgewiesen und voraussichtlich mit Baumhauschalets bebaut. Im östlichen Bereich überlagert das Sondergebiet SO 2 (Wellness- /SPA-Bereich) den Gehölzbestand.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

L7 (SO 2, SO 5): Im Bereich des geplanten SPA-Hotels können keine Bäume erhalten werden (SO 2). Im SO 5 (Baumhauschalets) wurden besonders markante Bäume eingemessen und als zu erhalten im Plan dargestellt. Darüber hinaus sind weitere markante Baumexemplare (i. d. R. Bäume mit einem BHD > 40 cm) sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, zu erhalten. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass die Wurzelräume der Bäume nicht beschädigt werden. Generell sind Eingriffe in die Fläche so gering wie möglich zu halten.

Der Eingriff ist forstrechtlich auszugleichen.

➤ Nadelbaumbestand mit einzelnen Laubgehölzen (59.40)

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Im östlichen Bereich reicht der Waldrand in das Planungsgebiet hinein. Er wird von Fichten dominiert, teils mit Stammdurchmesser > 1 m. Mehrere Kiefern, sowie einzelne Laubgehölze sind ebenfalls vorhanden. Einige gut ausgestockte Eichenexemplare wachsen im Randbereich. Im Unterwuchs Heidelbeere und junge Fichten.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
5.121	Biotoptyp mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.	IV	19

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand einzuhalten, sind Flächen mit 30 Meter Abstand zum Waldrand als Abstandsflächen einzurichten.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Die Abstandsflächen sollen als lockerer Baumbestand entwickelt werden. Einzelne, gut ausgestockte Laubbaumexemplare (v.a. Eichen), aber auch einzelne Kiefern sind zu erhalten (BHD > 40 cm) sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen. Der Heidelbeerunterwuchs soll erhalten und gefördert, der Fichtenjungwuchs zurückgenommen werden.

Der Eingriff ist forstrechtlich auszugleichen.

➤ **Nadelbaumbestand (59.40)**

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Im westlichen Bereich stockt ein Fichtenbestand mit einzelnen Kiefern, im Unterwuchs moosig und in Teilbereichen mit Heidelbeere. Der Bestand ist wahrscheinlich aus einer plenterwaldartigen Nutzung hervorgegangen und ca. 80 bis 120 Jahre alt. Im Bereich zum Weg hin, neue, offene Schlagflur.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
18.344	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	14

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand einzuhalten, sind Flächen mit 30 Meter Abstand zum Waldrand als Abstandsflächen einzurichten. Das Gesamtgebiet wird als Sondergebietsfläche (SO 8) mit der Nutzung „Wald-Kletterpark“ ausgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Im vorhandenen Fichtenbestand sind mindestens 50 % der Baumexemplare, bevorzugt Bäume mit BHD > 30 cm, zu erhalten. Die offene Schlagfläche ist so zu entwickeln, dass auf mindestens 50 % der Fläche Strauchgruppen entwickelt werden. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume erfolgen.

Der Eingriff ist forstrechtlich auszugleichen.

➤ **Junger Baumbestand (58.20)**

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Junger, naturnaher Baumbestand am Wegrand. Aufgebaut aus Bergahorn, Kiefern, Zitterpappeln, Hängebirken, Buchen, Fichten, Spitzahorn.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
2.561	Biotoptyp mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.	IV	17

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Der Baumbestand wird voraussichtlich mit einer Buswendeanlage überplant und dadurch in diesem Bereich komplett beseitigt.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Der Eingriff ist forstrechtlich auszugleichen.

➤ **Graben (12.10, 12.22)**

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Kleiner Entwässerungsgraben, der im oberen Abschnitt (Bereich Rehwiese) offen ist. Durch bauliche Anlagen bzw. unzureichend dimensionierte Dole ergibt sich dort ein Anstau, der auf den seitlichen Steifen von mehreren Metern Breite zu Vernässungen führt. Dadurch hat sich dort eine Feuchtvegetation, überwiegend von Gehölzen begleitet, ausgebildet. Teilweise sind auch Becken aus Beton angelegt.

Im unteren Abschnitt ist der Graben verdolt und ist erst wenige Meter vor der Mündung in den Hühnerbach wieder offen.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
-	Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	III	va

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Zum Schutz des Baugebietes wird der Graben, welcher das Baugebiet aktuell entlang der Flurstücke 299 und 290 in den Hühnerbach einleitet aus dem Baugebiet in Richtung Westen, entlang des Forstweges verlegt. Hierzu wird der bestehende Graben entlang des Forstweges aufgeweitet. Im Kreuzungsbereich mit der L177 wird der Graben über ein bestehendes Schachtsystem in den Hühnerbach eingeleitet (vgl. KAPPIS INGENIEURE 2018).

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

In einer ursprünglichen Planungsvariante war vorgesehen, den Graben offen durch das Gebiet zu führen und mit entsprechenden Randstreifen zu gestalten und somit naturschutzrechtlich hochwertige Flächen zu schaffen.

➤ **Gebäude (60.10)**

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Verfallende Anwesen des ehemaligen Sanatoriums.

Fläche (m ²)	Bewertung Gebäude	Wertstufe	Faktor
552	Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.	I	1

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Gebäude werden abgerissen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

➤ **Wege (60.23)**

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Wanderwege, Waldwege in und um das Planungsgebiet.

Fläche (m ²)	Bewertung	Wertstufe	Faktor
3.566	Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.	I	2

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die bestehenden Wege werden teilweise ausgebaut, bzw. zukünftig als Privatwege genutzt.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Belagsflächen wo möglich, wasserdurchlässig gestalten. Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß beschränken. Verlegung des Wanderwegs um das Planungsgebiet.

2.2.2 Tiere

Zur Untersuchung der Fauna im Plangebiet wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt. Im Folgenden wird diese kurz zusammengefasst (für Details s. BIOPLAN 2018, das diesem Bericht angehängt ist).

Zusammenfassung

Nach den Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Säuger (Fledermäuse) vor. Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestanden nach fachgutachterlicher Einschätzung, aber auch nach den Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Maßnahmen

I. Vermeidungsmaßnahmen - VM 1 - Baufeldräumung

Gehölze: Die Baufeldräumung muss auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u.a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört oder Individuen dieser Tiergruppen getötet bzw. verletzt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchzuführen werden. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

Gebäude: Für einige Gebäude wurde eine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen. Darüber hinaus kann die Nutzung von den weiteren Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Damit ist aus fachgutachterlicher Sicht wahrscheinlich, dass die Gebäude im Geltungsbereich in Zukunft von diesen auch genutzt werden. Daher muss der Abriss der Gebäude nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Dächer der Gebäude abgedeckt sowie sämtliche Holzverkleidungen und ähnliche

Strukturen während der Wintermonate vollständig entfernt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Die Dachstühle können mit Planen abgedeckt werden. Dieses Vorgehen muss unter Beisein einer fledermauskundlichen Person erfolgen, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.

Ferner müssen in jedem Fall nach dem 1. März auch stehengebliebene Teile des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermausbesatz hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Ferner müssen am Gebäude alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen für u.a. Hausrotschwanz.

Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere zerbrochene Fenster sowie Fenster im Dachbereich und die Öffnungen an den Giebelseiten.

Weiterhin muss eine naturschutzfachliche Bauüberwachung eingerichtet werden. Diese Person muss umfangreiche ornithologische bzw. fledermauskundliche Kenntnisse besitzen und den Abriss begleiten, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich. Dabei sind die Gebäude regelmäßig ein bis zweimal pro Woche auf brütende Vogelarten zu untersuchen, um eventuelle Ansiedlungen unterschiedlicher Vogelarten zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen durchführen zu können. In der Woche vor einem Abriss eines Gebäudes ist auf jeden Fall eine Kontrolle erforderlich. Sollten bebrütete Gelege gefunden werden, müssen für die Bebrütungszeit die Arbeiten eingestellt werden. Danach kann in Abhängigkeit, ob die betroffene Art das Nest zweimal nutzt, bei Amsel und Hausrotschwanz nicht anzunehmen, das Nest entfernt und weitergearbeitet werden.

Weitere Hinweise – Bauphase: Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 2 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

VM 3

Maßnahmen müssen ergriffen werden, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden. Hierzu zählen u.a.

keine Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Vermeidung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen, aber auch Vermeidung von Brutmöglichkeiten für Vögel, u.a. an Baucontainern. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung sinnvoll.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

Da das Gelände außerhalb des Siedlungsbereichs und dazu in einem Waldgebiet liegt, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Fledermauspopulationen muss im Geltungsbereich grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Beleuchtung, die eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermeidet, erforderlich.

Dies wird durch eine ebenfalls nach oben abgeschirmte schwache LED-Beleuchtung erreicht.

Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Wald aufweisen.

VM 5 - Vermeidung von Flächenverlusten inklusive Erhalt bestehender Strukturen

Durch den Erhalt möglichst vieler bestehender Strukturen können Eingriffe teilweise vermieden, aber auch minimiert werden. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

Erhaltung und Erweiterung des geschützten Biotops

Der geschützte Biotop (kartiert nach § 32 NatSchG) muss erhalten bleiben, wobei nicht standortheimische Arten entnommen werden können. Ferner muss geprüft werden, inwieweit am nördlichen und am südlichen Rand dieser Gehölzbereich erweitert werden kann. Dieser ist für Vögel als Lebensstätte, aber auch als Leitstruktur für Fledermäuse von großer Bedeutung.

Waldabstandsflächen

Diese Abstandsflächen zum Wald sollen nach Büro WINSKI (2016) parkwaldartig angelegt werden, d.h. einzelne, gut ausgestockte Laubbaumexemplare (v.a. Eichen) bleiben erhalten. Ergänzend sind weitere markante Exemplare weiterer Baumarten wie Fichten und Kiefern zu erhalten, besonders jedoch Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse besitzen. Auch hier ist zu prüfen, inwieweit hier Gebüschbereiche angelegt werden können. Dadurch bleiben für Vögel Lebensstätten erhalten, auch für die planungsrelevanten Arten Winter- und Sommergoldhähnchen, aber auch als Leitstruktur und Nahrungsgebiet für Fledermäuse.

Erhalt des kleinen Waldstücks im Süden des Geltungsbereiches

Dieser Waldbereich, der zu einem Großteil aus alten Buchen besteht, muss erhalten bleiben. Er soll, vergleichbar den Waldabstandsflächen, parkwaldartig unter Erhalt der prägenden Buchen entwickelt werden. Besonders jedoch müssen Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse besitzen, erhalten werden. Auch hier ist zu prüfen, inwieweit hier Gebüschbereiche angelegt werden können. Wiederum bleiben dadurch für Vögel Lebensstätten erhalten und für Fledermäuse Leitstrukturen und Nahrungsgebiete.

Erhalt des Gehölzes zum Golfplatz hin

Durch den Erhalt dieses Gehölzes inklusive der Abstandsfläche zum Golfplatz bleibt die Lebensstätte des planungsrelevanten Grauschnäppers vollständig erhalten, aber auch eine Leitstruktur für Fledermäuse.

Erhalt weiterer Gehölzbereiche

Hier ist vor allem der alleeartige Hainbuchenbestand des zentralen Weges im Geltungsbereich zu nennen, der u.a. als Leitlinie für Fledermäuse dient. Damit die Leitlinienfunktion nicht verloren geht, dürfen die Hainbuchen nicht auf eine Höhe unter zwei Meter gestutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine weiteren Waldflächen mehr gerodet werden.

II. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen)

Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse

Insbesondere für das Braune Langohr, aber auch für Zwergfledermaus und Bartfledermäuse sind Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Zum Ausgleich des Verlustes der Wochenstube des Braunen Langohrs muss ein Ersatzquartier im Dachstuhl eines größeren Gebäudes hergerichtet werden. Hierfür wurde der Dachstuhl des Rathauses von Königsfeld festgesetzt. Dazu ist der Bereich über dem Archiv vom übrigen Dachbereich abzutrennen. Zusätzliche Ausgleichsquartiere sind im Dachbereich über den Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 zu schaffen.

An den Gebäuden müssen mehrere Ein- und Ausflughöffnungen geschaffen werden. Dabei ist ein hindernisfreier Anflug zu gewährleisten. Die Öffnungen müssen so beschaffen sein, dass das Mikroklima nicht wesentlich beeinflusst wird und Beutegreifer wie z.B. Steinmarder nicht in die Gebäude gelangen. Aufgrund der Lichtempfindlichkeit des Braunen Langohrs ist darauf zu achten, dass die Ein- und Ausflughöffnungen nicht durch Beleuchtung beeinträchtigt werden. Das Dach des Rathauses und das der Garagen müssen von innen mit Holz ausgekleidet werden.

Zur Schaffung von verschiedenen Temperaturzonen müssen entsprechende Strukturen (Spalten, unterschiedlich Hangplätze, u. U. Fledermausbretter) hergestellt werden. Hierzu sind u.a. Materialien, z.B. Dachbalken aus dem alten Ökonomiegebäude zu verwenden. Durch Übertragung des bekannten Geruchs erhöht sich die Wahrscheinlichkeit der Annahme der neuen Quartiere. Zusätzlich sind Fledermauskästen (Typ: Rundkästen) in den Dachstühlen anzubringen. Als Ausgleich für den Wegfall von Spaltenquartieren sind am „Jägerhäusle“ im Nordosten des Geltungsbereiches entsprechende neue Quartiere zu schaffen. Hierzu soll die Teerpappe an der Außenseite des Schornsteins entfernt werden. Die Holzleisten, die als Abstandhalter fungieren, sind zu erhalten. Auf diese soll eine Holzverkleidung aufgebracht werden. Im oberen Bereich sind waagerechte Einflughöffnungen freizulassen. Des Weiteren müssen an den Außenfassaden Fledermauskästen (Typ: Flachkästen) angebracht werden. Dabei ist ein hindernisfreier Anflug zu gewährleisten. Die Kästen sind in geeigneter Exposition und Höhe aufzuhängen.

Um die Wahrscheinlichkeit der Annahme der Ausgleichsquartiere zu erhöhen, sollten im näheren Umfeld weitere Fledermauskästen (Typ: Rundkästen - Fledermaushöhle 2F und 2FN und Flachkästen) an geeigneten Bäumen angebracht werden. Die Baumgruppen sind aus der Nutzung zu nehmen.

Im Zuge der Baumaßnahmen an der Kinderweide ist die Errichtung eines Stallgebäudes geplant. Dieses ist ebenfalls fledermausfreundlich zu gestalten. Auch wenn dieses Gebäude

erst nach dem Abriss der bestehenden Gebäude errichtet wird, kann es aufgrund der Nähe zu den aktuellen Quartieren ein geeignetes zusätzliches Quartier darstellen. Der Dachbereich des Stallgebäudes ist ebenfalls mit Holz auszukleiden und entsprechend oben genannter Hinweise herzurichten. Es bietet sich der Einbau sogenannter Fledermausziegel an. Die Quartiere sind über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Ersatz für Quartierbäume

Die kartierten Höhlenbäume sind soweit wie möglich zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war nicht bekannt, welche einzelnen Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt werden sollen.

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als möglichen Fledermausquartieren sollen nach folgendem Schema in der Nähe des Eingriffsgebiete (ungefähr im Umkreis von etwa 500 Meter) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen: Als Orientierung dient die Empfehlung von RUNGE, SIMON & WIDDIG (2009) pro verloren gehenden Quartierbaum etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum

Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume

Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Diese Habitatbäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Geeignete Bereiche ergeben sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches in den Waldabstandsflächen auf der westlichen und östlichen Seite, aber auch im Waldstück im Süden des Geltungsbereiches sowie im Gehölzstreifen entlang der Grenze zum Golfplatz. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenem Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren. So können die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt werden.

III. Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Durch eine einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, werden die verschiedenen Maßnahmen überwacht, begleitet und überprüft und damit gravierende Eingriffe verhindert. Gleichzeitig kann so eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung garantiert werden. Zusätzlich können auf eventuell Unvorhergesehenes reagiert oder gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden. Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung muss auch die Umsetzung der weiteren Maßnahmen überwachen, um auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren zu können. U.a. können gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden.

Die Maßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen schließen Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) durch den Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen und von besonderer Bedeutung sind.

Ferner beinhaltet das Monitoring die Bestands- und Verbreitungsentwicklung des Braunen Langohrs. Dies umfasst die jährliche Kontrolle der Gebäudequartiere in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung. Im Rahmen dieser sind jährlich zwei Ausflugszählungen vorzunehmen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass gravierende Beeinträchtigungen der betreffenden lokalen Population des Braunen Langohrs bzw. ausbleibende Funktion und Wirkung der Maßnahmen nicht unbemerkt bleiben (Effizienz- und Erfolgskontrolle). Bei sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich Bestand und Verbreitung, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, müssen aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden, u.a. eine weitere Lebensraumaufwertung.

Auch die aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

Auch die Nahrungs- und Leitlinienfunktion für Fledermäuse ist während der Bauphase sowie in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen. Ebenso müssen nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestandes, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden, u.a. eine weitere Lebensraumaufwertung.

2:2 Boden

Bewertungskriterien

Allgemeine Funktionen des Bodens:

- Lebensraum für Bodenorganismen und Standort für die natürliche Vegetation
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landeskundliche Urkunde

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Nach der Bodenkarte des LGRP-Mapservers finden sich im Planungsgebiet folgende bodenkundliche Einheiten:

Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und –zersatz (überwiegend),

Podsolige Braunerde aus steinigten Fließerden und Hangschutt (kleine Teilfläche im Nordwesten).

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Freiburg kann für das Planungsgebiet folgende Bodenkennzahlen (Bodenschätzung) zugrunde gelegt werden:

L3c3 (Flurstück 300),

sL4V (290, 291, 291/1, 292, 292/3, 292/4, 299/1, 300/2)

Für die übrigen Flächen sind keine Bodendaten verfügbar. Es wird daher zur Bewertung der unversiegelten Flächen in diesen Bereichen der Mittelwert der beiden Bodentypen der Umgebung herangezogen.

Aus den Bodenkennzahlen leiten sich die folgenden Bodenbewertungen ab:

Fläche (m ²)	Bewertung L3c3
21.429	<p>Standort für die natürliche Vegetation: die Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht</p> <p><u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</u>: mittel (2,0)</p> <p><u>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</u>: gering (1,0)</p> <p><u>Filter und Puffer für Schadstoffe</u>: gering bis mittel (1,5).</p> <p>Dieser Bodentyp ist somit von geringer bis mittlerer Wertigkeit (1,5).</p>
Fläche (m ²)	Bewertung sL4V
39.845	<p>Standort für die natürliche Vegetation: die Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht</p> <p><u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</u>: mittel (2,0)</p> <p><u>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</u>: mittel (2,0)</p> <p><u>Filter und Puffer für Schadstoffe</u>: gering bis mittel (1,5)</p> <p>Dieser Bodentyp ist somit von mittlerer Wertigkeit (1,83).</p>

Altlastenverdachtsfläche:

Im Bereich des Planungsgebiets im Gewann Hinterer Hutzelberg befand sich einst eine Hausmülldeponie, die nach heute gültigen Kriterien als Altlastenverdachtsfläche einzustufen ist. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2008 entsprechende Untersuchungen durchgeführt, welche zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommen (GEOLOGISCHES BÜRO J. LANG 2008):

Im 1996 erstellten Gutachten zur Historischen Altlastenerhebung wird die Deponie auf Grundstück 300 verzeichnet, sie liegt aber auf Flurstück 290.

Nachweislich der Bohrerergebnisse wurde kein Hausmüll in dem „gefährlichen“ Zeitraum von 1963 bis 1972 abgelagert. (...) Die Orientierende Erkundung zeigte eine völlig harmlose, alte Deponie, ohne Einflüsse von Sonderabfall. Obwohl als Hausmüll abgelagert, entsprechen die Analyseergebnisse des Mülls heute eher unbelastetem Boden.

Der Müll kann nach den Kriterien der normalen Altlastenbearbeitung gefahrlos im Untergrund verbleiben. (...) Bei einer (aus kosmetischen Gründen) gewünschten Auskoffnung des Mülls wird keine Entsorgung als Hausmüll nach heutigen Kriterien notwendig. (...) Nach den ausgeführten Analysen kann das Material gemäß den Zuordnungswerten Z1.1 nach LAGA als „leicht belastetes Aushubmaterial“ geregelt entsorgt werden.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Bebauung des Planungsgebiets werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten sind, sind wasserdurchlässig anlegen

- Schutz des Bodens gemäß Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Kap. 3.5 und 3.6 Altlast / Bodenschutz
- Ausgleich schutzgutübergreifend

2:3 Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Grundwasserdargebot
- Grundwasserneubildungsrate

Oberflächengewässer

- Regulationsfunktion im Naturhaushalt (z. B. Abflussregulation und Retention von Niederschlagswasser, Selbstreinigungsfunktion),
- Lebensraumfunktion

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberer Buntsandstein (Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter)“. Der westliche Bereich liegt im Wasserschutzgebiet (Gemarkungsfläche Buchenberg, WSG „Ottebrunnen“, Zone III – weiteres Schutzgebiet). Dadurch besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des Grundwassers.

Oberflächengewässer

Von der „Rehwiese“ im Norden kommend verläuft ein Graben, der im Planungsgebiet größtenteils verdolt ist und im Süden im Bereich des Golfplatzes in den Hühnerbach mündet.

Bestehende Entwässerungsverhältnisse (vgl. KAPPIS INGENIEURE 2018):

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt zum Teil in der Fläche, über einen durch das geplante Baugebiet verlaufenden Graben und zum Teil über Grabensysteme an Feldwegen, welche das Niederschlagswasser über Rohrleitungen direkt in den Bach „Hühnerbach“ einleiten. Der Hühnerbach ist der natürliche Vorfluter für das Gebiet. Die Einleitung des Grabens in den Hühnerbach erfolgt in etwa im Grenzverlauf der Flurstücks 299, 290 und 92.

Nach den Karten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg liegt auch das Gebiet oberhalb des Bebauungsgebiets im Einzugsbereich des Hühnerbachs. Dieses Gebiet ist begrünt und dicht bewaldet, die Entwässerung erfolgt über Grabensystem entlang der bestehenden Feldwege in den Hühnerbach.

Bewertung	Wertstufe
Fläche mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.	III - IV

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Grundwasser

Durch die Versiegelung von Teilflächen des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen.

Die Vorschriften für den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Ottebrunnen Zone III sind einzuhalten. Das Risiko indirekter Eingriffe, etwa durch Eintrag von Maschinenöl aus Baufahrzeugen, muss durch geeignete Vorkehrungen auf ein Minimum reduziert werden.

Entwässerung (vgl. KAPPIS INGENIEURE 2018):

Die Gemeinde Königsfeld entwässert im Trennsystem. Entsprechend wird die Abwasserbeseitigung des neuen Baugebietes getrennt erfolgen. Die Abgabe des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet wird an das bestehende Schmutzwassernetz erfolgen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist wie bisher, der Hühnerbach als Vorfluter vorgesehen. Das Gebiet oberhalb des Baugebiets soll wie bisher über Grabensysteme in den Hühnerbach eingeleitet werden. Der Graben, welcher das Baugebiet aktuell entlang der Flurstücke 299 und 290 in den Hühnerbach einleitet, wird aus dem Baugebiet in Richtung Westen, entlang des Forstweges verlegt. Hierzu wird der bestehende Graben entlang des Forstweges aufgeweitet. Im Kreuzungsbereich mit der L177 wird der Graben über ein bestehendes Schachtsystem in den Hühnerbach eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet wird über Regenwasserkanäle gesammelt und abgeleitet. Da durch die erhöhte Versiegelung der Flächen mit einem erhöhten Abfluss zu rechnen ist, haben die angeschlossenen Grundstücke das Regenwasser gedrosselt abzuleiten.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten sind, sind wasserdurchlässig anlegen
- Die Vorschriften für den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Ottebrunnen Zone III sind einzuhalten.
- Entwässerung gemäß KAPPIS INGENIEURE (2018)

2.4 Klima und Luft

Bewertungskriterien

Regulationsfunktionen im Naturhaushalt (z. B. Regeneration von Frisch- und Kaltluft sowie als Leitbahn für den Abfluss und Transport).

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Die Gemeinde Königsfeld ist als „Heilklimatischer Kurort“ anerkannt, sie zählt zu den 5 % der Kurorte, die die beste Luftqualität in Deutschland haben.

Das Planungsgebiet befindet sich in schwach geneigter südexponierter Hanglage. Über Freiflächen (insbesondere Grünland und Acker) wird Kaltluft gebildet. Diese fließt über das Hühnerbachtal ab.

Bewertung	Wertstufe
Fläche mit mittlerer Bedeutung für das Klima.	III

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich in schwach geneigter südexponierter Hanglage. Über Freiflächen (insbesondere Grünland und Acker) wird Kaltluft gebildet. Diese fließt über das Hühnerbachtal ab. Durch die Nutzung des Geländes wird die Kaltluftbildung eingeschränkt, aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse (Abfluss Hühnerbach) wird dies auf die Siedlungsbereiche Königsfelds voraussichtlich keine Auswirkungen haben. Grünflächen, Bäume und Sträucher mildern diesen Effekt zusätzlich ab. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind jedoch zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Ein- und Durchgrünung des Gebiets
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen

2.5 Landschaftsbild

Bewertungskriterien

Bei Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung wird die Eigenart, Schönheit und Störungsfreiheit des Landschaftsbildes und die Erholungseignung bewertet.

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Königsfeld und ist nur von Süden einsehbar, da es im Übrigen von Wald umgeben ist. Durch die Gehölzstrukturen bestehen Sichtbeziehungen zu umgebenden Flächen nur in geringen Maße.

Aus der Nahperspektive ist das Gebiet durch Gehölze und Freiflächen gegliedert. Besonders hervorzuheben ist hier die Hainbuchenhecke. Für das Landschaftsbild von Bedeutung sind zudem die Gebäude des ehemaligen Kindersanatoriums, welche im Zerfall begriffen sind.

5	Wald-Feld-Landschaft mit überwiegend intensiver land-/forstwirtschaftlicher Nutzung und einem geringen Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und fortgeschrittener Normierung.
Bewertung	Wertstufe
Fläche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.	II

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Bebauung des Gebiets entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insbesondere der große Hotelkomplex und die Überplanung der Gehölz- und Freiflächen wird den optischen Eindruck stark verändern.

Diese Veränderungen werden sich vor allem auf die Nahperspektive innerhalb des Gebiets und von den umgebenden Wanderwegen auswirken, da das Gebiet selbst weniger gut einsehbar ist.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets

2.6 Kultur- und Sachgüter

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3 Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“ (Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

3.1 Vermeidung-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

- Verlegung des Wanderwegs
- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. z.B. Lärm- und Staubimmissionen
- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten sind, sind wasserdurchlässig anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Kap. 3.5 und 3.6 Altlast / Bodenschutz
- Die Vorschriften für den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Ottebrunnen Zone III sind einzuhalten.
- Entwässerung gemäß KAPPIS INGENIEURE (2018)
- Ein- und Durchgrünung des Gebiets
- Maßnahmen zum Artenschutz

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5, sowie Kapitel). Somit sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig (forstrechtlich / naturschutzrechtlich / Ersatz für Biotop).

3.2 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB

Für die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebietes, werden im Folgenden Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

Zum Aspekt „Vermeidung“ siehe zudem Kapitel zur Alternativenprüfung.

3.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9(1) Nr. 20 BauGB]

Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Wald aufweisen.

Belagsflächen. Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken etc.).

Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.

Gehölze: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden (eine Frostperiode besteht aus min. drei Frosträchten) müssen vorausgehen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach §39 Abs. 5 BNatSchG in Gehölbestände nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann) muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. Nester oder Gelege zerstört werden. Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen darf nicht gelagert werden, Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen sind ebenso zu vermeiden, sowie Brutmöglichkeiten für Vögel, u.a. an Baucontainern.

Gebäude: Der Abriss muss nach der ersten, besser zweiten Frostperiode (eine Frostperiode besteht aus min. drei Frosträchten) jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Dächer der Gebäude abgedeckt sowie sämtliche Holzverkleidungen und ähnliche Strukturen während der Wintermonate vollständig entfernt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Die Dachstühle können mit Planen abgedeckt werden. Dieses Vorgehen muss unter Beisein einer fledermauskundigen Person erfolgen, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.

Nach dem 1. März stehengebliebene Teile des Gebäudes müssen unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermausbesatz hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Alle erkennbaren Strukturen am Gebäude, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, müssen unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen.

Weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, müssen verschlossen werden. Besonders betrifft dies zerbrochene Fenster sowie Fenster im Dachbereich und die Öffnungen an den Giebelseiten.

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung muss eingerichtet werden. Diese Person muss umfangreiche ornithologische bzw. fledermauskundliche Kenntnisse besitzen und den Abriss begleiten. Dabei sind die Gebäude regelmäßig ein bis zweimal pro Woche auf brütende Vogelarten zu untersuchen (in der Woche vor dem Abriss eines Gebäudes ist auf jeden Fall eine Kontrolle erforderlich), um eventuelle Ansiedlungen unterschiedlicher Vogelarten zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen durchführen zu können. Sollten bebrütete Gelege gefunden werden, müssen für die Bebrütungszeit die Arbeiten eingestellt werden. Danach kann in Abhängigkeit, ob die betroffene Art das Nest zweimal nutzt, das Nest entfernt und weitergearbeitet werden.

Bauzeitenbeschränkung: Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten müssen zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang stattfinden. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

Einrichtung einer naturschutzfachlichen Bauüberwachung. Die einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die Maßnahmen und verhindert damit gravierende Eingriffe und gewährleistet eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung. Auf Unvorhergesehenes ist zu reagieren oder gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, die verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden.

Einrichtung eines Monitorings. Ein Monitoring beinhaltet zudem die Bestands- und Verbreitungsentwicklung des Braunen Langohrs. Dies umfasst die jährliche Kontrolle der Gebäudequartiere in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung. Im Rahmen dieser sind jährlich zwei Ausflugszählungen vorzunehmen. Bei sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich Bestand und Verbreitung, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, müssen aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden.

Die aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

Die Nahrungs- und Leitlinienfunktion für Fledermäuse ist während der Bauphase sowie in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen. Ebenso müssen nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestandes, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden.

3.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9(1) Nr. 25a BauGB]

Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten WA-Grundstücke sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste im Anhang).

Pflanzgebote SO-Flächen SO1, SO 2, SO 3, SO 4. Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang gepflanzt werden. Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel und Bergland.
- Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

3.2.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB]

Zu erhaltende Einzelbäume. Einzelbäume gemäß Planeintrag sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen.

Private Grünfläche (PG 1 - Biotop). Die Gehölzfläche ist zu erhalten, zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Laubbaumarten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Private Grünfläche (PG 2 - Waldabstandsfläche). Die Fläche ist als lockerer Baumbestand zu entwickeln. Neben den im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind weitere markante Baumexemplare (i. d. R. Bäume mit BHD > 40 cm), sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, zu erhalten. Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen.

Künftige Pflegeeingriffe müssen die Erhaltung und Förderung des vorhandenen Strauchbeerenbestandes (Heidelbeere) zum Ziel haben. Fichtenjungwuchs ist zurückzudrängen.

Als Ausgleich für den Wegfall von Spaltenquartieren sind am „Jägerhäusle“ im Norden der Grünfläche entsprechende neue Quartiere zu schaffen. Hierzu soll die Teerpappe an der Außenseite des Schornsteins entfernt werden. Die Holzleisten, die als Abstandhalter fungieren, sind zu erhalten. Auf diese soll eine Holzverkleidung aufgebracht werden. Im oberen Bereich sind waagerechte Einflugöffnungen freizulassen. An den Außenfassaden müssen Fledermauskästen (Typ: Flachkasten) angebracht werden. Dabei ist ein hindernisfreier Anflug zu gewährleisten. Die Kästen sind in geeigneter Exposition und Höhe aufzuhängen.

Private Grünfläche (PG 3 – Abstandsfläche Golf). Die Grünfläche ist als 2-schürige Wiese anzulegen bzw. zu entwickeln und dauerhaft pflegen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Wiesenfläche. Bei einer Einsaat ist zertifiziert autochthones Saatgut zu verwenden. Als Ansaatmischung ist Heudrusch von Bergmähwiesen (Natura 2000 LRT 6520) oder gelichartig zusammengesetzte Mischungen zu verwenden.

Sondergebiet (SO 5 - Baumhäuser). Neben den im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind weitere markante Baumexemplare (i. d. R. Bäume mit BHD > 40 cm), sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, zu erhalten. Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen.

Eingriffe in die Fläche sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume erfolgen.

Sondergebiet (SO 6 – Outdoorspielplatz / Streichelzoo). In der Fläche sind markante Baumexemplare (BHD > 30 cm), sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, zu erhalten. Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume erfolgen.

Sondergebiet (SO 7 – Betriebshof). Die Grünlandflächen sind extensiv zu mähen oder zu beweiden. Die markanten Baumexemplare (BHD > 40 cm), sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, sind möglichst zu erhalten. Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen.

Das Stallgebäude ist fledermausfreundlich zu gestalten. Der Dachbereich des Stallgebäudes ist ebenfalls mit Holz auszukleiden und entsprechend der genannten Hinweise in BIOPLAN 2018 herzurichten. Es bietet sich der Einbau sogenannter Fledermausziegel an. Die Quartiere sind über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Sondergebiet (SO 8 – Kletterwald). Im vorhandenen Fichtenbestand sind mindestens 50 % der Baumexemplare, bevorzugt Bäume mit BHD > 30 cm, sowie Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, zu erhalten. Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen. Die offene Schlagfläche ist so zu entwickeln, dass auf mindestens 50 % der Fläche Strauchgruppen entwickelt werden. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume erfolgen.

Hainbuchenhecke. Die Hainbuchen sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass sie dauerhaft als Kopfform im Bestand erhalten bleiben. Die Triebe, die sich aus dem letzten Schnitt entwickelt haben, sind auf einer Höhe von ca. 2,0 m zurückzunehmen. Die Hecke darf für die Anlage von Zufahrten unterbrochen werden. Eingriffe sind so gering wie möglich zu halten.

3.2.4 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 74 LBO, Abs. 3

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Empfehlung Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sollen extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

3.2.5 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3.2.5.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse

Es müssen Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden. Ein Ersatzquartier ist im Dachstuhl des Rathauses von Königsfeld einzurichten. Dazu ist der Bereich über dem Archiv vom übrigen Dachbereich abzutrennen. Zusätzliche Ausgleichsquartiere sind im Dachbereich über den Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 zu schaffen.

An den Gebäuden müssen mehrere Ein- und Ausflughöffnungen geschaffen werden. Um einen hindernisfreier Anflug zu gewährleisten. Die Öffnungen müssen so beschaffen sein, dass das Mikroklima nicht wesentlich beeinflusst wird und Beutegreifer wie z.B. Steinmarder nicht in die Gebäude gelangen. Es ist darauf zu achten, dass Ein- und Ausflughöffnungen nicht durch Beleuchtung beeinträchtigt werden. Das Dach des Rathauses und das der Garagen müssen von innen mit Holz ausgekleidet werden.

Zur Schaffung von verschiedenen Temperaturzonen müssen entsprechende Strukturen (Spalten, unterschiedlich Hangplätze, u. U. Fledermausbretter) hergestellt werden. Hierzu sind u.a. Materialien, z.B. Dachbalken aus dem alten Ökonomiegebäude der Kinderweide zu verwenden. Zusätzlich sind Fledermauskästen (Typ: Rundkasten) in den Dachstühlen anzubringen.

Um die Wahrscheinlichkeit der Annahme der Ausgleichsquartiere zu erhöhen, sollten im näheren Umfeld weitere Fledermauskästen (Typ: Rundkasten - Fledermaushöhle 2F und 2FN und Flachkasten) an geeigneten Bäumen angebracht werden. Die Baumgruppen sind aus der Nutzung zu nehmen.

Ersatz für Quartierbäume

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als möglichen Fledermausquartieren sollen in der Nähe der Eingriffsgebiete (Umkreis von ca. 500 Meter) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen: Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen.

Pro verloren gehendem Quartierbaum etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum

Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume

Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

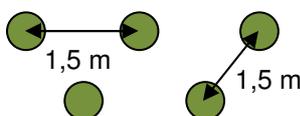
Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenem Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

3.2.5.2 Ausgleich für gesetzlich geschütztes Biotop

Das nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Feldgehölz-Biotop verliert im Zuge der Planung seinen Schutzstatus. Es ist somit gleichwertig an anderer Stelle wiederherzustellen. Konkrete Flächen zur Umsetzung der Maßnahme werden noch benannt.

Es sind auf einer Fläche von insgesamt 1.035 m² standortheimische Bäumen und Sträuchern⁵ zu pflanzen.

Die einzelnen Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m auf Lücke zu pflanzen.



⁵ Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FsaatG).

3.2.5.3 Forstrechtlicher Ausgleich

Im Zuge der vorliegenden Planung werden insgesamt ca. 33.760 m² Waldflächen (Waldabstandsflächen im Osten und Westen des Eingriffsgebiets, sowie „Dreieckswäldchen“) überplant. Anhand der standörtlichen Faktorentabelle ergibt sich folgende Bewertung:

Bestand	Alter	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Kahlflächen, Jungbestände	<25	7.735	1,00	7.735
Ndh > 80%	25-80		1,25	-
Ndh > 80%	>80	23.465	1,50	35.198
Lbh/Ndh	25-80		1,50	-
Lbh/Ndh	>80		2,00	-
Lbh > 80%	25-80		1,75	-
Lbh > 80%	>80	7.735	2,50	19.338
Summe		31.200		62.270

Zur Kompensation des Eingriffs ist somit eine Ausgleichsfläche von 62.270 m² (6,2 ha) nötig.

Kompensation auf Flst. Nr. 837

Der Ausgleich soll auf dem Flurstück Nr. 837 (Distrikt Brücklewald) kompensiert werden (s. Anhang). Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha, wobei 1,33 ha als nach §30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Waldbiotop ausgewiesen sind („Feuchtgebiet SO Königsfeld“, Nr. 278163261099). Die Biotopfläche wird für den forstrechtlichen Ausgleich nicht berücksichtigt.

Auf den restlichen 2,4 ha ist ein arten- und struktureicher Laubholzbestand mit buchtigem, stufigem Übergang zur Biotopfläche zu entwickeln. Die Fichten sind zu entfernen und eine Neupflanzung mit einer Laubholzmischung (u.a. Bergahorn, Stieleiche, Roterle, Zitterpappel, Linde, Wildobst), sowie Sträuchern (Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Schwarzdorn, Heckenrose, Schwarzer und Roter Holunder) vorzunehmen. Die Laubbäume sind in weitem Verband zu setzen. Bei künftigen Pflegedurchgängen ist die Sukzession zu berücksichtigen und mindestens 20 % der aufkommenden Sträucher durchwachsen zu lassen. Fichten sind aus dem Aufwuchs zu entfernen.

Weitere Ausgleichsflächen sind noch zu benennen.

3.2.5.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Bebauung des Gebietes „Kinderweide“ in Königsfeld werden überwiegend mittel- bis hochwertige Biotoptypen beseitigt oder umgenutzt. Wo Boden versiegelt wird, gehen sämtliche Funktionen des Bodens verloren. Der Bodentyp im Planungsgebiet ist von mittlerer Wertigkeit.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	690.564
Ausgleichsbedarf Boden	295.422
Gesamt	985.986

Kompensation auf den Flst. Nr. 810 - 813 (Teil)

Als weitere Ausgleichsfläche wurde eine Grünlandfläche benannt, die nach Angaben der Gemeinde derzeit intensiv bewirtschaftet wird (Teilflächen der Flurstücke 810, 811, 812, 813). Aus jahreszeitlichen Gründen erfolgte bisher noch keine Bestandsaufnahme.

Da die Fläche teilweise Senken aufweist, in denen Drainagen eingebaut wurden, ergibt sich bei Ausbau der Drainagen ein Aufwertungspotential. Außerdem soll die Fläche künftig mit dem Ziel artenreiche Wiesengesellschaften zu entwickeln, extensiv genutzt werden.

Bestand	Planung	Flächengröße	Aufwertungspotential
Grünland (33.41 – 10 ÖP / m ²)	Nasswiese (33.43 – 25 ÖP / m ²)	100.000 m ²	1.500.000 ÖP

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann somit als erbracht angesehen werden. Die übrigen Ökopunkte können der Gemeinde für zukünftige Bauvorhaben gutgeschrieben werden.

3.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

[§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG]

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 3.1 - 3.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

4 Sonstige Vorgaben zum Umweltbericht

<p>„Eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung⁶.“ (Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)</p>
<p>„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung⁶.“ (Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)</p>

Auswirkungen	Bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung	Besonders betroffene Schutzgüter
<p>direkt indirekt sekundär kumulativ</p>	<p>Die Fläche würde vorerst in ihrem jetzigen Erhaltungszustand verbleiben.</p>	<p>Die Planung wird wie festgesetzt zeitnah umgesetzt.</p>	<p>Pflanzen/Tiere, Boden, Mensch</p>
<p>grenzüberschreitend</p>	<p>Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>-</p>
<p>Kurzfristig mittelfristig langfristig ständig vorübergehend</p>	<p>Kurz- und voraussichtlich auch mittelfristig würde die Fläche in ihrem jetzigen Erhaltungszustand verbleiben. Über langfristige Auswirkungen und zukünftige Nutzung des Gebiets kann keine Aussage getroffen werden.</p>	<p>Das Resort wird wie beschrieben betrieben werden. Über langfristige Auswirkungen und zukünftige Nutzung des Gebiets kann keine Aussage getroffen werden. Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Der Verkehr im Resortbereich wird sich voraussichtlich erhöhen.</p>	<p>Pflanzen/Tiere, Boden, Mensch, Landschaftsbild</p>
<p>Positiv negativ</p>	<p>Für den Naturhaushalt und Boden höherwertige Flächen bleiben erhalten. Das Landschaftsbild wird nicht beeinflusst. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und könnte somit bei Nichtdurchführung der jetzigen Planung als Wohngebiet geplant werden.</p>	<p>Der Standort Königsfeld erhält ein attraktives Resort, das sich positiv auf den Tourismus in der Gemeinde und der Region auswirken wird. Für den Naturhaushalt höherwertige Flächen werden überbaut und versiegelt.</p>	<p>Pflanzen/Tiere, Boden, Landschaftsbild</p>
<p>Auswirkungen auf Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union / Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene</p>	<p>Es sind keine europäischen oder auf Bundes-, bzw. Landesebene festgesetzte Schutzgebiete betroffen. Auswirkungen auf andere Umweltschutzziele sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	<p>Es sind keine europäischen oder auf Bundes-, bzw. Landesebene festgesetzte Schutzgebiete betroffen. Auswirkungen auf andere Umweltschutzziele sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	<p>Pflanzen/Tiere</p>

⁶ Dies soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden, sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstrecken und auf der Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ (Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die Belange von Grünordnung und Artenschutz weitestgehend aufgegriffen und berücksichtigt.

In einer ursprünglichen Planungsvariante war vorgesehen den inselartigen Gehölzbestand (geplantes Sondergebiet 2 bzw. 5) komplett zu erhalten und parkwaldartig zu entwickeln. Zudem war geplant, den Graben der nördlich gelegenen Rehwiese offen durch das Gebiet zu führen und mit entsprechenden Randstreifen zu gestalten. Dies hätte nicht nur einen geringeren Eingriff in die Senke des Entwässerungsgrabens, sondern durch entsprechende Maßnahmen eine Aufwertung bedeutet.

Die Abweichungen des jetzt vorliegenden und sehr konkret beschriebenen Konzeptes gegenüber der ursprünglichen Konzeption liegen in dem besonderen Wunsch der Gemeinde, ergänzend zur Ursprungsidee ein anspruchsvolles Hotel mit Wellnessbereich als erstes Haus am Platz vorzusehen.

Das jetzt vorliegende Konzept resultiert hieraus und aus zwei unabhängig von Spezialisten speziell für Königsfeld erstellten Betriebskonzepten, woraus auch die Zielgruppen definiert wurden. Das Resort vereint ein Familienhotel (Zielgruppe Familie mit Kindern incl. Restaurant) mit einem SPA- & Sporthotel incl. Restaurant (Zielgruppe Ruhe - & Wellness). Chalets zur Beherbergung dieser Zielgruppen zuzüglich Chalets die auch ganz oder teilweise als Urlaubsdomizil privat genutzt werden können, runden das Gesamtangebot des Resorts sinnvoll und zukunftsweisend ab.

Um den Ansprüchen, auch der unterschiedlichen Altersgruppen vom Kleinkind über die junge Familie bis hin zu den Senioren, gerecht zu werden galt es die weniger ruhigen Bereiche, über den SPA-Bereich mit einem besonders ruhigen Bereich (Wellnesshotel) zu vereinen. Alle dieser unterschiedlichen Einrichtungen und Nutzungsbereiche müssen von einem Betreiber ganzheitlich und wirtschaftlich tragfähig bewirtschaftet werden können. Dabei galt es wiederum zu beachten, dass kurze Wege für das Personal und Gäste vom belebten bis hin zum total ruhigen Bereich verbinden, ohne dass deswegen "das Haus" verlassen werden muss.

Die vorliegende Planung erfüllt diese und auch die Anforderungen an das Raumpotential aus betriebswirtschaftlicher Sicht, insbesondere aber erfüllt sie die zu erwartenden Ansprüche der Gäste und der Gemeinde (Hinweis Land Live vom 30. November 2017).

„Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.“ (Abs. 2 e der Anlage zum BauGB)

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“ (Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die verwendeten Bewertungsmethoden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts und der Eingriff-/Ausgleichsbilanz sind in Kap. 1.4 aufgezeigt.

Es liegen folgende Gutachten vor:

BIOPLAN (2018): Vorhabensbezogener Bebauungsplan Resort Landgut Kinderweide, Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald – Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP). Entwurfsstand 8. Januar 2018. 36 S. Bühl.

GEOLOGISCHES BÜRO J. LANG (2008): Ad-hoc Bericht zur Erkundung der Deponie Kinderweide – Vortrag zur Gemeinderatssitzung Königsfeld am 17.09.2008. Orientierende Erkundung der Altdeponie.

KAPPIS INGENIEURE (2018): Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Baumaßnahme „Resort Landgut Kinderweide“, Königsfeld. Stand Januar 2018. 12 S. Lahr.

KRETSCHMAR (2008): Fledermauskundliches Fachgutachten zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im geplanten Baugebiet „Kinderweide“ in Königsfeld. 12 S. Freiburg.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“ (Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Überwachung innerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleich auf privaten Flächen

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Gemeinde alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen.

Überwachung außerhalb des Geltungsbereichs

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen auf gemeindeeigenen Flächen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)	
Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	<p>Der südlich zwischen Planungsgebiet und Golfplatz verlaufende Wanderweg muss voraussichtlich gesperrt und die Wanderroute über den nördlich verlaufenden Weg um das Gebiet geleitet werden.</p> <p>Während der Bauzeit kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Lärm- und Staubimmissionen) kommen, welche sich im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Das Verkehrsaufkommen kann sich im Eingangsbereich des Resorts erhöhen.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Verlegung des Wanderwegs, Einhaltung gängiger Normen.</p>
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<p>Das Planungsgebiet besteht aus überwiegend mittel- bis hochwertigen Biototypen (Wald-, Grünland-, Gehölzflächen). Diese werden weitestgehend überbaut bzw. dem Sondergebiet zugeführt. Der östliche Waldabstandstreifen, sowie das gesetzlich geschützte Biotop und die Abstandsfläche zum Golfplatz werden als Private Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung, Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten, Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs (forstrechtlich / naturschutzrechtlich / Ausgleich für Biotop).</p>
Boden	<p>Durch die Bebauung des Planungsgebiets werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren.</p> <p>Die Orientierende Erkundung der Altlastuntersuchung zeigte eine völlig harmlose, alte Deponie, ohne Einflüsse von Sonderabfall. Obwohl als Hausmüll abgelagert, entsprechen die Analyseergebnisse des Mülls heute eher unbelastetem Boden.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten sind, sind wasserdurchlässig anlegen, Schutz des Bodens gemäß Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Kap. 3.5 und 3.6 Altlast / Bodenschutz, Ausgleich schutzgutübergreifend.</p>
Wasser	<p>Durch die Versiegelung von Teilflächen des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken; Belagsflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten sind, sind wasserdurchlässig anlegen; die Vorschriften für den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Ottebrunnen Zone III sind einzuhalten; Entwässerung gemäß KAPPIS INGENIEURE (2018).</p>
Klima / Luft	<p>Die Gemeinde Königsfeld ist als „heilklimatischer Kurort“ anerkannt, sie zählt zu den 5 % der Kurorte, die die beste Luftqualität in Deutschland haben.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in schwach geneigter südexponierter Hanglage. Über Freiflächen (insbesondere Grünland und Acker) wird Kaltluft gebildet. Diese fließt über das Hühnerbachtal ab. Durch die Nutzung des Geländes wird die Kaltluftbildung eingeschränkt, aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse (Abfluss Hühnerbach) wird dies auf die Siedlungsbereiche Königsfelds voraussichtlich keine Auswirkungen haben. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind jedoch zu beachten: Ein- und Durchgrünung des Gebiets; Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken; Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen.</p>
Landschaftsbild	<p>Durch die Bebauung des Gebiets entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insbesondere der große Hotelkomplex und die Überplanung der</p>

	<p>Gehölz- und Freiflächen werden den optischen Eindruck stark verändern. Diese Veränderungen werden sich vor allem auf die Nahperspektive innerhalb des Gebiets und von den umgebenden Wanderwegen auswirken, da das Gebiet selbst weniger gut einsehbar ist.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.</p>

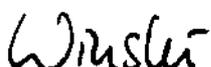
„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.“ (§ 4 (1) BauGB)

Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung nach BauGB werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	3863,49 m ²
Gehweg Einmündungsbereich	699,35 m ²
Wirtschaftsweg	3085,12 m ²
Straßenverkehrsfläche Anfahrt	156,74 m ²
Verkehrsgrün	1981,42 m ²
priv. Grünfläche	9079,66 m ²
Sondergebiet	64693,84 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7833,25 m ²
gesamt	91392, 88 m²

07. Februar 2018



Alfred Winski

5 Literaturverzeichnis

BIOPLAN (2018): Vorhabensbezogener Bebauungsplan Resort Landgut Kinderweide, Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald – Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP). Entwurfsstand 8. Januar 2018. 36 S. Bühl.

DANNERT (2008): Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum Bebauungsplan „Kinderweide / Hinterer Hutzelberg“. Begründung Bebauungsplan – Teil II. 17. September 2008. 63 S. Königsfeld.

GEOLOGISCHES BÜRO J. LANG (2008): Ad-hoc Bericht zur Erkundung der Deponie Kinderweide – Vortrag zur Gemeinderatssitzung Königsfeld am 17.09.2008.

KAPPIS INGENIEURE (2017a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Resort Landgut Kinderweide“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan. Texte + Pläne. Lahr.

KAPPIS INGENIEURE (2018): Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Baumaßnahme „Resort Landgut Kinderweide“, Königsfeld. Stand Januar 2018. 12 S. Lahr.

KRETSCHMAR (2008): Fledermauskundliches Fachgutachten zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im geplanten Baugebiet „Kinderweide“ in Königsfeld. 12 S. Freiburg.

LFU (2002): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 91 S. Karlsruhe.

LUBW (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. 32 S. Karlsruhe.

MÜLLER & OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation Baden-Württemberg. 46 S. + Karte. Ludwigsburg.

RP DA (1998, Hrsg.): Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat VI 53.1: Zusatzbewertung Landschaftsbild. Verfahren gem. Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Feb. 1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. 23 S. Darmstadt.

REGIONALPLAN SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG (2003): Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg (Hrsg.): Regionalplan 2003. Textteil (43 S.) + Kartenanlagen. Villingen-Schwenningen.

ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010. 77 S.

UM (2012): Umweltministerium Baden-Württemberg. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe. 21 S. Stuttgart.

Internet:

Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW):
http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/home.cweb?AUTO_ANONYMOUS_LOGIN

Mapserver des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau):

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/lgrb_mapserver/mapserver

<http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/RoteListePflanzengesellschaften.pdf>

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

Karten:

Landesbetrieb Vermessung: Top 25 Baden-Württemberg Amtliche topographische Karten 1 : 25 000 Version 3 (DVD-ROM)

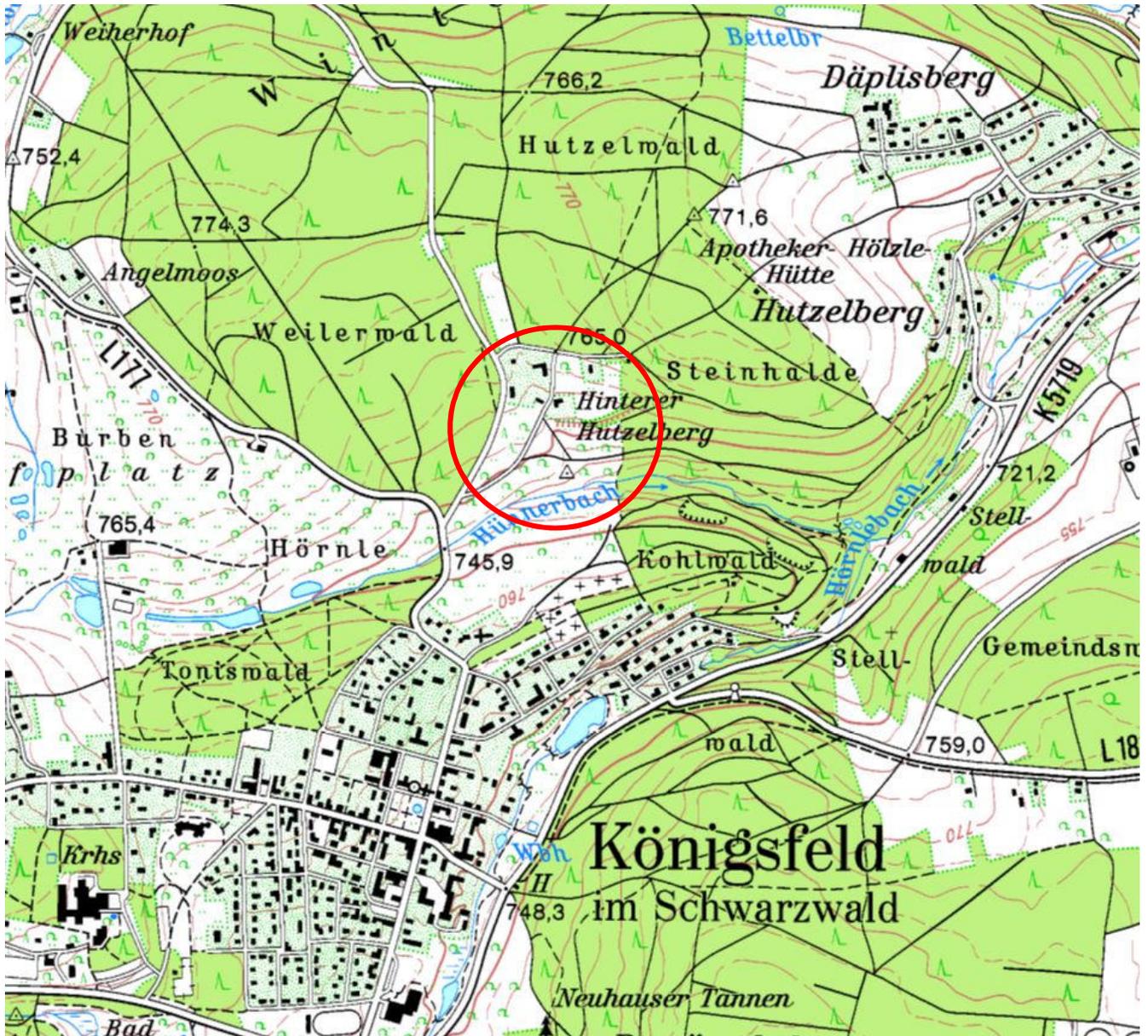
Anhang

Anhang 1	Lage des Planungsgebiets	1
Anhang 2	Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter	2
Anhang 3	Bewertungstabelle Landschaftsbild	3
Anhang 4	Bilder	4
Anhang 5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	5
Anhang 6	Gehölzliste für Königsfeld	7
Anhang 7	Ausgleichsfläche Forstrechtlicher Ausgleich (Flst. 837)	11
Anhang 8	Ausgleichsfläche Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Flst. 810 – 813 (Teil))	12

Anhang 1

Lage des Planungsgebiets

(unmaßstäblich)



 ungefähre Lage des Planungsgebiets

Anhang 2

Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter

(5-stufigen Methode nach ÖKVO 2010)

Grundwert (ÖKVO 2010)	Wertstufe (ÖKVO 2010)
----------------------------------	----------------------------------

Biotoptyp / Schutzgut Pflanzen und Tiere	1-4	I	sehr gering
	5-8	II	gering
	9-16	III	mittel
	17-32	IV	hoch
	33-64	V	sehr hoch

Bewertungsklasse Boden (LUBW 2010)	Bewertung
---	------------------

Schutzgut Boden	0	sehr gering
	1	gering
	2	mittel
	3	hoch
	4	sehr hoch

Anhang 3

Bewertungstabelle Landschaftsbild

10	Naturlandschaft mit natürlicher bzw. naturnaher Vegetation ohne land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung.
	Historische Kulturlandschaft von besonders charakteristischer Eigenart mit althergebrachter land- und forstwirtschaftlicher Bodennutzung bzw. Pflege.
9	Wald-Feld-Landschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung, kleinparzellierter Wald-Feld-Gemengelage und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbarer Biotoptypen.
8	Feldlandschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit überwiegend extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbaren Biotoptypen.
	Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung und vereinzelt extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.
7	Wald-Feld-Landschaft mit einer teils extensiven, teils intensiven land-/forstwirtschaftlichen Bodennutzung, einem hohen Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und beginnender Normierung.
6	Feldlandschaft mit teils intensiver, teils extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem mittleren Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und beginnender Normierung.
	Parklandschaft mit stiller Erholungsnutzung (z.B. Parkanlagen in der freien Landschaft)
5	Wald-Feld-Landschaft mit überwiegend intensiver land-/forstwirtschaftlicher Nutzung und einem geringen Anteil an gliedernden Landschaftsstrukturen und fortgeschrittener Normierung.
4	Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einzelnen gliedernden Landschaftsstrukturen mit fortgeschrittener Normierung.
	Historisch gewachsene Ortslage mit landschaftstypischer Bauweise und Siedlungsstruktur.
3	Meist siedlungsnah oder innerörtliche Grünflächen , auch mit intensiver Erholungsnutzung (großflächige Grün- und Parkanlagen, Friedhöfe, Badeseen, offene Gärten, Golfplätze)
2	Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.
1	Innerörtliche Bereiche mit guter Durchgrünung bzw. meist siedlungsnah Bereiche mit intensiver Freizeitnutzung (z.B. Gärten, Kleingartenanlagen, Campingplätze, Wochenendhausgebiete)
0	Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete.

	Wertstufe V: Flächen mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild
	Wertstufe IV: Flächen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild
	Wertstufe III: Flächen mit mittlerer Bedeutung für Landschaftsbild
	Wertstufe II: Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild
	Wertstufe I: Flächen mit sehr geringer / ohne Bedeutung für das Landschaftsbild

Anhang 4

Bilder



Abb. 1 Grünland am Eingang zur Kinderweide



Abb. 2 Hainbuchenhecke



Abb. 3 Waldfläche West



Abb. 4 Waldfläche Ost



Abb. 5 Gehölzfläche im Gebiet mit Buchen.



Abb. 6 Zerfallendes Gebäude des ehemaligen Kindersanatoriums

Anhang 5a

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Tiere/Pflanzen**

Bestand				
Fläche in m ²	Bestand	Wertstufe	Faktor	Ökopunkte
35.176	Grünland mittlerer Standorte (33.41)	III	13	457.288
17.045	Gehölzstrukturen (41.10, 41.20)	IV	19	323.855
552	Gebäude (60.10)	I	1	552
5.121	Nadelbaumbestand mit einzelnen Laubgehölzen - Ost (59.40)	IV	19	97.299
18.344	Nadelbaumbestand - West (59.40)	IV	14	256.816
7.735	Laubbaumbestand (59.10)	IV	19	146.965
2.561	Junger Baumbestand (58.20)	IV	19	48.659
3.566	Wege (60.23)	I	2	7.132
1.015	Straße (60.21)	I	1	1.015
91.115				1.339.581

Bewertung Bestand:	1.339.581
---------------------------	------------------

Planung				
Fläche in m ²	Planung	Wertstufe	Faktor	Ökopunkte
14.036	SO - Gebäude (Chalets, Hotels mit Innenhöfen, Betriebshof, Baumhäuser) (60.10)	I	1	14.036
16.090	SO 8 - Kletterwald (59.50)	III	13	209.170
4.015	SO 7 - Betriebshof (33.40)	III	13	52.195
3.148	WA - überbaubar (60.10)	I	1	3.148
5.509	WA - nicht überbaubar (60.50)	II	6	33.054
4.563	Verkehrsflächen (Straße; Zuwegungen, Parkplätze) (60.21)	I	1	4.563
2.025	Verkehrsgrün	I	4	8.100
3.113	Wirtschaftsweg (60.23)	II	2	6.226
29.547	SO - nicht überbaut (60.50)	I	6	177.282
1.015	Private Grünfläche 1 (41.10)	IV	19	19.285
5.752	Private Grünfläche 2 (59.50)	III	16	92.032
2.302	Private Grünfläche 3 (33.40)	III	13	29.926
91.115				649.017

Bewertung Planung:	649.017
---------------------------	----------------

Rest / Ausgleichsbedarf Tiere/Pflanzen:	690.564
--	----------------

Anhang 5b

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Boden

Bestand	Klassenzeichen	Flächen in m ²	Bewertungsklassen				Bodenbewertung vor der Planung	
			NB	AW	FP	Mittelwert	in BWE	in Ökopunkten
Unversiegelte Flächen	L3c3	21.429	2,0	1,0	1,5	1,50	32.144	128.574
	sL4V	39.845	2,0	2,0	1,5	1,83	73.049	292.197
	keine Angaben	24.708	2,0	1,5	1,5	1,67	41.180	164.720
Versiegelte Flächen (Gebäude, Straße)		1.567	0,0	0,0	0,0	0,00	0	0
Wege		3.566	1,0	1,0	1,0	1,00	3.566	14.264
		91.115					149.939	599.755

Planung	Klassenzeichen	Flächen in m ²	Bewertungsklassen				Bodenbewertung nach der Planung	
			NB	AW	FP	Mittelwert	in BWE	in Ökopunkten
Unversiegelte Flächen (PG1, PG2, PG3)	L3c3	1.120	2,0	1,0	1,5	1,50	1.680	6.720
	sL4V	5.163	2,0	2,0	1,5	1,83	9.466	37.862
	keine Angaben	2.779	2,0	1,5	1,5	1,67	4.632	18.527
Verkehrsflächen		4.563	0,0	0,0	0,0	0,00	0	0
Wirtschaftsweg		3.113	1,0	1,0	1,0	1,00	3.113	12.452
Verkehrsgrün / Bankett		2.025	1,0	1,0	1,0	1,00	2.025	8.100
SO-/WA-Flächen überbaut		17.184	0,0	0,0	0,0	0,00	0	0
SO/WA-Flächen nicht überbaut		55.168	1,0	1,0	1,0	1,00	55.168	220.672
Σ		91.115					76.083	304.333

	in BWE	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf	73.856	295.422

NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 BWE Bodenwerteinheiten

Gesamtausgleichsbedarf Tiere/ Pflanzen + Boden

985.986

Anhang 6a

Gehölzliste für Königsfeld

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	giftig!

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	allergen
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig!

Anhang 6b

Wildobst

Juglans regia
Malus domestica
Mespilus germanica
Pyrus communis
Prunus avium
Sorbus torminalis

Walnuss
Holzapfel
Mispel
Birne
Vogelkirsche
Elsbeere

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel und Bergland. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Anhang 6c

Liste Obstsorten

Sorte	Art	Bemerkungen	Reifezeit
Äpfel			
x Aujäger	W L	starkwüchsig, auch f. Höhenlagen	A10-M11
x Bittenfelder	W	gute Brennsorte, Ertrag spät, dann hoch	A11-A3
Börtlinger Weinapfel	W		M10-E11
x Bohnapfel	W	nicht als Befruchter geeignet, gute Brennsorte	M10-A5
x Boskoop	T W	nicht als Befruchter, keine trockenen Böden	A10-M3
x Brettacher	T W	nicht als Befruchter geeignet	A12-E4
x Champagner Renette, Weißer Zwiebelapfel	T W		E10-M5
Christkindler, Kohlenb., Purp. Zwiebelapfel	W L	robust, regelmäßiger Ertrag	E10-A4
Danziger Kantapfel	T W		E9-E11
x Dundenheimer Schätzler	W L		E12-A3
x Florina	T	schorffresistente Sorte	M11-A3
x Gelber Edelapfel	T		M9-M1
Gestrieffelter Herrenapfel	T W L		A2-E6
x Gewürzluiken	T W	für warme Lagen	M10-M3
x Glockenapfel, Schweizer Glockenapfel	T W		M10-M4
x Graue Herbstrenette	T W	geringe Standortansprüche	E9-M12
x Hauxapfel		robust, stark wüchsig	M10-A3
Jakob Fischer	T W	nicht als Befruchtersorte geeignet, stark wüchsig	M9-A11
James Grieve		gutes Aroma	M9-M10
Kaiser Wilhelm	T W	nicht als Befruchtersorte geeignet, robust	A10-A3
Melrose	T	in warmen Lagen etwas mehltauanfällig	A11-E3
x Nägeleapfel	W L		M9-A11
Ontario	T W	nur für warme Lagen	A12-A4
x Pilot	T	schorffresistente Sorte	E11-E5
Remo	W	gute Saftsorte	M9-M10
Retina	T		A9-A10
Rewena	W	gute Saftsorte	M12-A4
Rheinischer Krummstiel	W		A12-M5
Rote Sternrenette	W	dekorative Frucht	E9-M12
x Roter Eiserapfel, Nägeleapfel	W L	robust	A12-E6
x Sonnenwirtsapfel	W	für Höhenlagen geeignet	A10-M12
Taffetapfel, spätblühender	T W		M9-A12
Transparent aus Croncels	T W		A9-A10
x Ulmer Polizeiapfel	T W L		E12-A5
Wiltshire	T W		A11-M3
Winterprinzenapfel	W	für trockene Standorte, stark wüchsig	M11-M3
Winterrambour	W		A10-A2
Birnen			
Boscs Flaschenbirne	T	wertvolle, robuste Tafelsorte, keine Trockenheit	E9-E10
x Champagner Bratbirne	W	sehr gute Most- u. Brennqualität	A10-E10
Clapps Liebling	T	ertragreich	M8-M10
Eierbirne	T W L		E9-E10

Anhang 6d

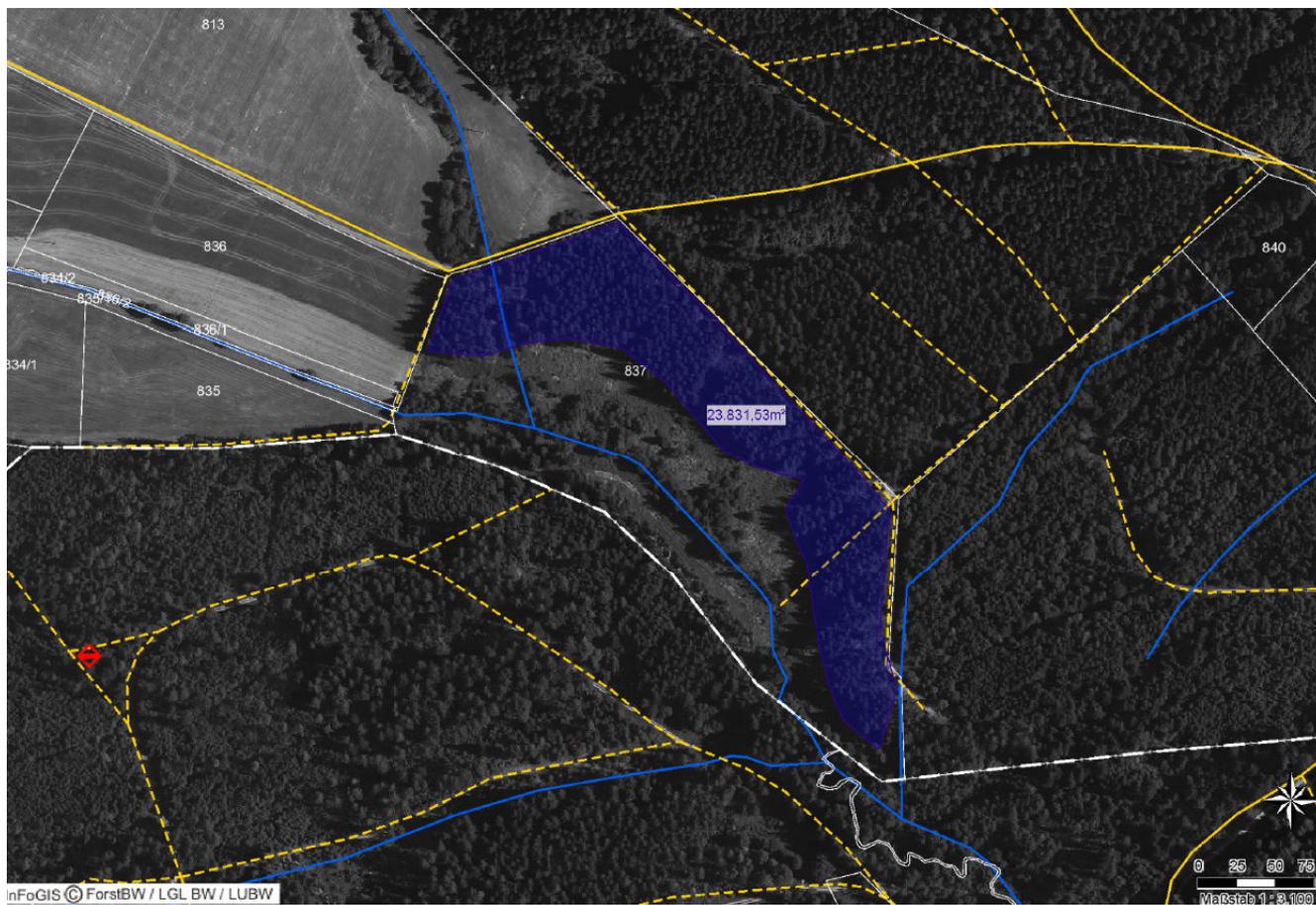
Sorte	Art	Bemerkungen	Reifezeit
x Gelbmöstler	W		M9-A10
Gellerts Butterbirne	T W	guter Befruchter, Standortansprüche gering	M9-M10
Gräfin von Paris	T	für gute Standorte	E11-A2
Gute Graue	T	nicht als Befruchter, auch für Höhenlagen	E8-M9
x Hanauer Gwährbirne	W L	exzellente Brennsorte	A9-A10
Nägelebirne Harmersbacher Williams	W L	gute Brennsorte, robust, ertragreich	A9-E9
Jaköbele	WL		E9-M10
Ölbinne	W L		M10
Pastorenbirne	T W	nicht als Befruchter geeignet, anspruchslos	A11-M1
x Stuttgarter Geishirtle	T W	für warme Lagen	M8-M9
Wachsbirne	W L		M10-E10
Wahlsche Schnapsbirne	W	exzellente Brennsorte	E8-M9
x Winterforelle, Nordhäuser	T W	regelmäßiger Ertrag	E12-A3
Kirschen			
Benjaminler	W L	nicht als Befruchter geeignet	5. Kirschw.woche
Dollenseppler	W	Befruchter f. Benjamler, Schw. Schüttler	4.-5. Kirschw.
Schwarze Schüttler	W	Befruchter f. Dollenseppler, Benjaminler	4.-5. Kirschw.
Kordia	T	platzfest	6. Kirschw.
Regina	T	platzfest	7. Kirschw.
Zwetschgen und Pflaumen			
Anna Späth	T		A9-M10
Bühler	T/W		A8-E8
Ersinger	T	robust gegenüber Scharka	M7-A8
Gute von Bry	T		E6-M7
Große Grüne Reneclaude	T	für gute, feuchte Böden, Ertrag unregelmäßig	M8-A9
Haferpflaume	W	gute Brennsorte	A9-M9
Löhrpflaume	W	ergibt aromatische Schnäpse, Marmeladen	E8-M9
Nancy Mirabelle	T/W		M8-A9
Wagenstadter Pflaume	W	ohne gute Erziehung Gefahr v. Astbruch	A8-A9
Zibarten, gelbe und blaue	W		M9-M10
Andere Obstarten			
Mispel	T/W	als Hochstamm = kleinkronig	A11- A1
Speierling	W	für warme Kalkböden	ab 10
Eberesche	W	f. durchlässige, warme Boden	M9-M10

T = Tafelsorte W = Wirtschaftssorte L = Lokalsorte

Reifezeit = Genuß- bzw. Verwertungsreife E = Ende M = Mitte A = Anfang 1-12 = Monat

Anhang 7

Ausgleichsfläche Forstrechtlicher Ausgleich (Flst. 837)



Anhang 8

Ausgleichsfläche Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Flst. 810 – 813 (Teil))

