

---

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Wolfach - Oberwolfach**

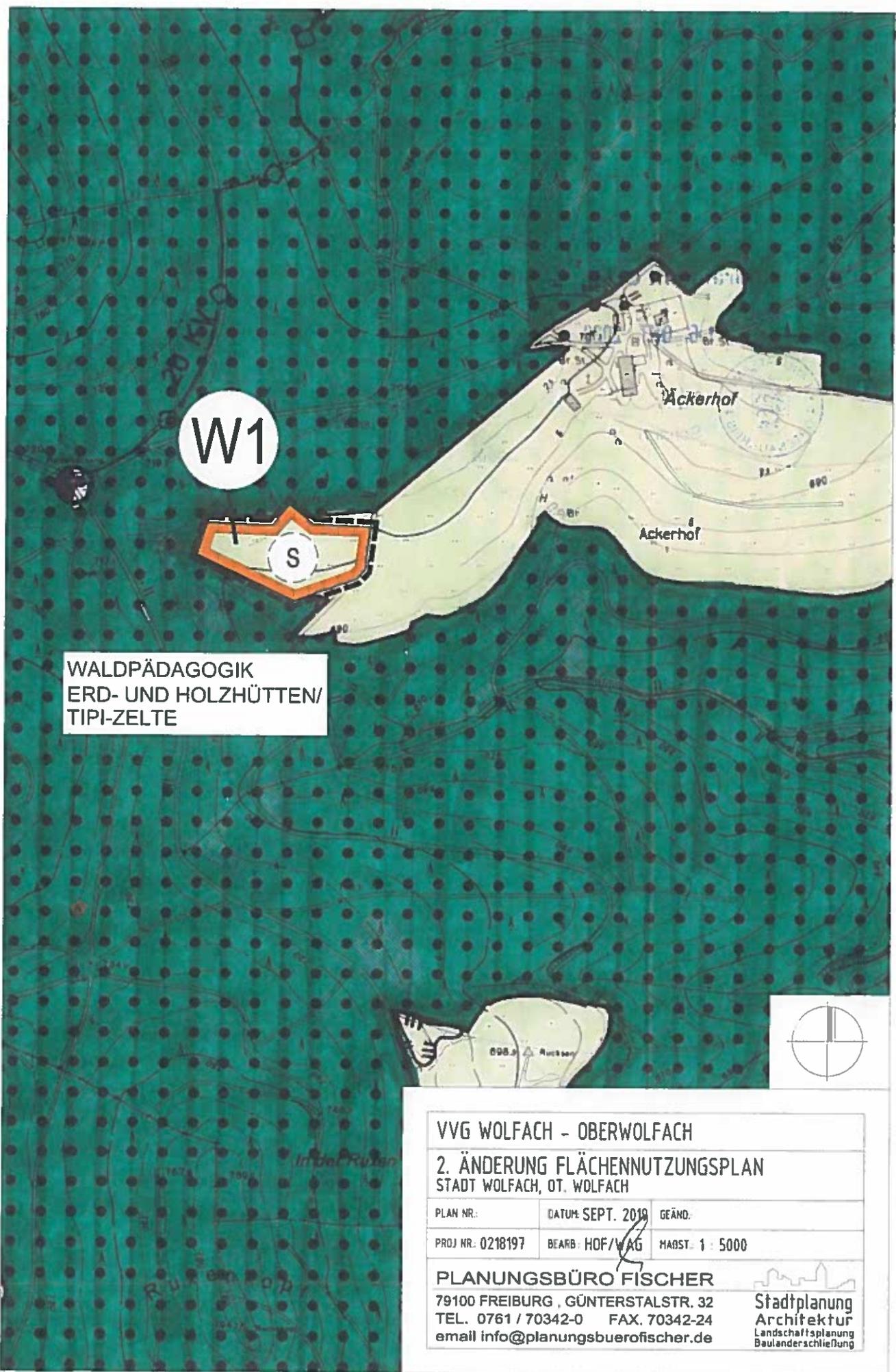
**2. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**für die Stadt Wolfach**

**(Tipidorf Äckerhof)**

**Stand:  
September 2019**

Fertigung 1



W1

S

WALDPÄDAGOGIK  
ERD- UND HOLZHÜTTEN/  
TIPI-ZELTE

Ackerhof

Ackerhof



VVG WOLFACH - OBERWOLFACH

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT WOLFACH, OT. WOLFACH

PLAN NR.:                      DATUM: SEPT. 2010                      GEÄND.:

PROJ NR. 0218197                      BEARB: HOF/WAG                      MAßST. 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32  
TEL. 0761 / 70342-0                      FAX. 70342-24  
email info@planungsbuerofischer.de



Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

**Landratsamt Ortenaukreis**

Offenburg, den **16. OKT. 2020**



*Schaub*

Schaub



# **2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Wolfach - Oberwolfach**

**für die**

**Stadt Wolfach**



**Begründung  
mit Umweltbericht**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPANUNG**

**JUNI 2020**

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 22.10.2018
Bekanntmachung	am 22.11.2018
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 22.10.2018
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Erläuterungsbericht hat in beiden Gemeinden nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit	vom 04.12.2018 bis 07.01.2019
öffentlich ausgelegen	
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur Offenlage	am 27.06.2019
Bekanntmachung	am 11.07.2019
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Erläuterungsbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in beiden Gemeinden in der Zeit	vom 22.07.2019 bis 26.08.2019
öffentlich ausgelegen.	
Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss	am 29.06.2020
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Erläuterungsbericht wurde durch Beschluss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach festgestellt	am 29.06.2020
Ausfertigung	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach " übereinstimmt.	

Wolfach, den **03. Juli 2020**

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB  
Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg den **16. OKT. 2020**



*Schaub*  
Schaub



Verbandsvorsitzender

*Thomas Geppert*  
Thomas Geppert  
Bürgermeister

### Genehmigung und Inkrafttreten

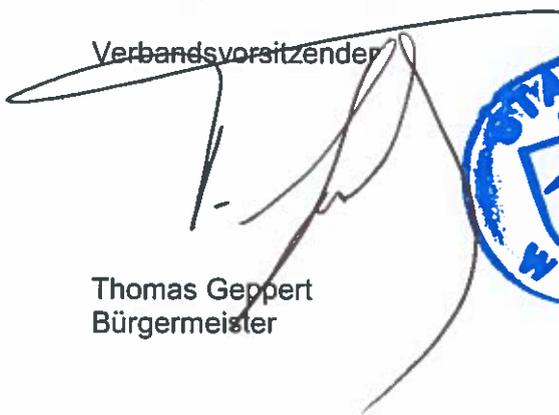
Auf Antrag der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach vom 25.08.2020 hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom 16.10.2020 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung ist in den beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans am 05.11.2020 wirksam geworden.

Wolfach, den 06.11.2020

Verbandsvorsitzender



Thomas Geppert  
Bürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	1
3	2
3.1	2
3.2	3
3.3	3
4	4
4.1	4
4.2	4
4.3	4
5	5
5.1	5
6	7
6.1	7
6.1.1	7
6.1.2	7
6.1.3	9
6.2	10
6.2.1	10
6.2.2	10
6.2.3	12
6.3	15
7	17

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änd. des FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach**

#### **Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB**

---

#### **1 Allgemeines Vorgehen**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach wurde im September 2000 genehmigt. Seither wurde kein Änderungsverfahren abgeschlossen.

Bereits seit den 1980er Jahren wird ein Teil der Waldwiese westlich des Äckerhofs in den Sommermonaten als Jugendzeltlager für geschlossene Gruppen insbesondere für pädagogische Zwecke und teilweise auch für nichtpädagogische Zwecke genutzt. Im Jahr 2011 wurden zusätzlich vier feste Tipis angeschafft, die von Mai bis November aufgebaut und vermietet werden. Zusätzlich bestehen ein offener Unterstand und einfache Sanitäreinrichtungen.

Zur Sicherung der Nutzung des Zeltorfes ist eine Baugenehmigung erforderlich. Da die Nutzung nicht mehr nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist, kann die Baugenehmigung nur über eine Bauleitplanung in Form einer Flächennutzungsplan-Änderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden.

#### **2 Verfahren**

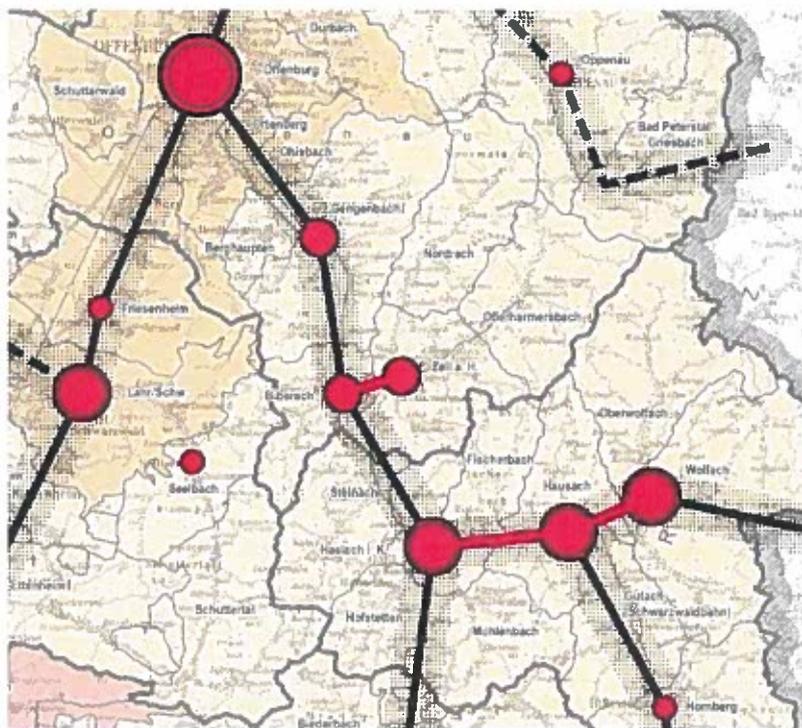
Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Ortenaukreis als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf eine umfassende Änderung (geplant als 1. Änderung) eine 2. Änderung durchgeführt wird, die den Bereich des SO „Tipidorf Äckerhof“ umfasst. Damit soll ein zügiges Planungsverfahren sichergestellt werden. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat mit Beschluss vom 22.10.2018 das Verfahren zur 2. Änderung des FNP eingeleitet.

Die Offenlage der 2. Änd. des Flächennutzungsplanes wurde von 22.07. bis 26.08.2019 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 29.06.2020.

### 3 Siedlungsentwicklung

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Stadt Wolfach als gemeinsames Mittelzentrum mit den Städten Haslach i.K. und Hausach i.K. eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes Offenburg - Gengenbach - Wolfach - Hornberg (siehe nachfolgenden Planausschnitt aus der Strukturkarte unten).



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

Hinsichtlich der Funktion Wohnen ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan als Siedlungsbereich, hinsichtlich der Funktion Gewerbe als Siedlungsbereich der Kategorie C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 2. Änderung des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Parallel zur Änderung des FNP wird für den Bereich der 2. Änderung ein Bebauungsplan „Tipidorf Äckerhof“ aufgestellt, für den die Offenlage durchgeführt wurde und der kurz vor dem Satzungsbeschluss steht.

### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

#### Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop. Auf weitere Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

#### Übersichtsplan der Lage des Sondergebietes (unmaßstäblich)



## 4 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 11/2018)

### 4.1 Bevölkerung

#### Vergleich Bevölkerungsentwicklung 2007 - 2017

	2007	2017	Diff in %
Wolfach	5.880	5.832	- 0,8 %
Lkr. OG	417.754	425.932	+ 2,0 %

#### Vergleich Bevölkerungsprognose 2017 - 2032

	2017	2032	Diff in %
Wolfach	5.832	5.668	- 2,8
Lkr. OG	425.932	424.778	- 0,3

### 4.2 Beschäftigte

#### Vergleich Beschäftigtenentwicklung 2007 - 2017

	Beschäft. 2007	Beschäft. 2017	Diff. in %
Wolfach	1.124	1.432	+ 27,4
Lkr. OG	148.859	176.201	+ 18,4

### 4.3 Tourismusentwicklung

#### Vergleich Übernachtungen 2007 - 2017

	Übernacht. 2007	Übernacht. 2017	Diff. in %
Wolfach	13.601	20.332	+ 49,5
Lkr. OG	2.883.705	3.596.302	+ 24,7

## 5 Flächenausweisungen

### 5.1 Flächenausweisung – Sonderbaufläche

Neuausweisung einer Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Waldpädagogik, Erd- und Holzhütten, Tipi-Zelte“ (Tipidorf Äckerhof) im Nordosten der Ortslage von Wolfach, nahe St. Roman bzw. westlich des Äckerhofes

W 1

S = ca. 1,00 ha



Planausschnitt (unmaßstäblich)



Luftbild des Änderungsbereichs (Quelle LUBW)

### Begründung

Das bereits bestehende Tipidorf ist ein Naturcamp, welches auf einer Waldwiese des Privatgeländes am „Äckerhof“ in Wolfach im Ortsteil St. Roman inmitten einer naturbelassenen Umgebung im Schwarzwald besteht. Der Platz wird nur an geschlossene Gruppen insbesondere zur Nutzung für pädagogische Zwecke und teilweise auch für nichtpädagogische Zwecke vermietet, die in verschiedenen Indianertipis Schlafmöglichkeiten finden. Die Historie ist lang. Schon seit mehr als 30 Jahren wird dieser Platz in den Sommermonaten an Gruppen vermietet. Da von Besuchern immer häufiger Anfragen nach festen Zelten oder einem Unterstand kamen, entstand die Idee vom Tipidorf. Im Jahr 2011 wurden daraufhin vier feste Tipis angeschafft und im Plangebiet errichtet.

Übernachtungsgäste und -gruppen im Tipidorf kommen aus ganz unterschiedlichen Sparten. Ein Großteil der Gäste kommt aus sozialen Einrichtungen wie z.B. die Lebenshilfe oder sozialtherapeutische Gruppen aus Jugendhilfeeinrichtungen. Insbesondere die Waldpädagogik mit der Darstellung von altem Waldgewerbe wird hier an authentischen Schauplätzen dargestellt. Mit dem Tipidorf wird den Teilnehmern ein naturnahes und pädagogisch wertvolles Erlebnis geboten.

Aktuell bietet das Tipidorf gerade auch bei Flüchtlingskindern und -jugendlichen den Raum mitten in der Natur, um ihre posttraumatischen Belastungen besser aufzuarbeiten. Nicht zuletzt durch die naturgebundene, ruhige und stressfreie Umgebung wird dies sehr positiv unterstützt.

Das (wald)pädagogische Konzept dieser Freizeiteinrichtung ist gekennzeichnet durch ein intensives Naturerleben in dem Setting eines Indianerlebens. Das Gruppenleben in echten Tipis, wie auch das Herstellen eigener (Indianer-) Kleidung und das Sammeln und Ergänzen von Nahrungsmitteln (Wildkräuter und Beeren u.a.), sind wesentliche Bestandteile dieser Freizeit. Gerade in unserer Gesellschaft, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen mit zunehmender Naturentfremdung, sind solche Maßnahmen als wichtiger gesellschaftlicher Beitrag zu erachten.

Grundvoraussetzung zur Durchführung eines solchen pädagogischen Konzeptes ist ein geeigneter Platz, so wie er auf dem ‚Äckerhof‘ idealerweise vorgefunden wird. Solch ein Platz muss mitten in der Natur liegen und störungsfrei durch andere Freizeitgruppen sein (Jugendzeitplätze beherbergen in der Regel mehrere Freizeiten gleichzeitig). Durch das Vorhandensein der fertig aufgebauten Tipis und der Infrastruktur mit Sanitär- und Kücheneinrichtung wird es den ehrenamtlichen Betreuern erst ermöglicht, diese Freizeiten durchzuführen.

Das Tipidorf stellt durch das waldpädagogische Konzept auch eine ideale Ergänzung des touristischen Angebotes der Stadt Wolfach dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (und im Weiteren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes) sollen die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten in vertretbarem Umfang geschaffen werden.

Die für die Durchführung der Planung erforderliche Waldumwandlungserklärung wurde am 13.09.2018 erteilt.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Anlass**

Da die laufende 1. Änderung des FNP noch einige Zeit in Anspruch nimmt, wird ein separates, punktuelleres 2. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für die Ausweisung der Sonderbaufläche "Waldpädagogik Erd- und Holzhütten / Tipi-Zelte" durchgeführt.

Anlass für die 2. Änderung des FNP ist die Bestandssicherung der bestehenden Erholungseinrichtung, für die derzeit in einem Parallelverfahren der Bebauungsplan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach aufgestellt wird.

#### **6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben**

##### **Baugesetzbuch**

Als "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" ist die Änderung von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) am 13.5.2017 in Kraft getreten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, Das Baugesetzbuch verpflichtet gemäß § 1a (2) BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer **Umweltprüfung**.

In einem Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde festgelegt, aus welchen Bestandteilen ein Umweltbericht zu bestehen hat.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in den §§ 1 und 2 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes. Es schreibt vor, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§ 18 BNatSchG).

Die konkrete Abarbeitung der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** gemäß §§ 18 – 21 BNatSchG, d.h. die genaue Bilanzierung der Eingriffe kann jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des **Artenschutzes** gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und **B** der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- Arten des **Anhangs IV** der FFH-Richtlinie
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und Spalte 3 der **Bundesartenschutzverordnung** (BartSchV).

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Aussage im Umweltbericht zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von **Natura 2000-Gebieten** erfolgt. Bei dem Vorhandensein von gemeldeten Natura 2000-Gebieten im Bereich der geplanten Flächenausweisung ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Diese hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Schutz und Erhaltungsziele einer Natura 2000-Fläche möglicherweise beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

#### **Bundesbodenschutzgesetz**

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BodSchG) soll der Boden als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

## 6.1.3 Umweltziele

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB</li> <li>- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)</li> <li>- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB).</li> <li>- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraum für Bodenorganismen</li> <li>- Standort für Kulturpflanzen</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>- Standort für natürliche Vegetation</li> <li>- Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren</li> <li>- landschaftsgeschichtliche Urkunde</li> </ul> </li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§1a (1) WHG</li> <li>- Schutz aller Gewässer vor Verunreinigungen (§3a WG Grundsätze)</li> <li>- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)</li> <li>- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen (§2 (1) Nr. 4 BNatSchG</li> <li>- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)</li> </ul>
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 44 BNatSchG).</li> <li>- Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</li> <li>- Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotope, LSG, geschützter Landschaftsbestandteil (§§ 23 - 30 BNatSchG)</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern (§ 2 (1) Nr. 13 BNatSchG)</li> </ul>
Mensch/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§1 BlmSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).</li> <li>- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).</li> <li>- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BlmSchG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB).</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</li> <li>- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</li> </ul>
Kulturgüter / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6) 7, § 1a (3) BauGB)</li> <li>- Erhalt von Kulturdenkmälern (§§ 1, 2, 6, 8 DSchG)</li> </ul>

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Datengrundlagen

Schutzgut	Datenquellen
Fläche	Angaben Gemeinde, RVSO, eigene Erhebungen
Klima / Luft	Eigene Erhebungen
Boden	Geologische Karten, Bodenkarten, Datenbank "Fachinformati- onsangaben Bodenschutz- und Altlastenkataster" beim LRA Ortenaukreis
Wasser	Daten- und Kartendienst der LUBW (Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hydrogeolo- gie, Hochwasserrisikomanagement), Erhebung Gewässerstruktur
Flora / Fauna	Daten- und Kartendienst der LUBW (NSG, LSG, Natura 2000-Gebiet, Offenland- und Waldbiotope Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein Eigene Erhebungen Artenschutzrechtliche Abschätzung, Dr. Boschert, Bioplan Bühl
Landschaftsbild	Eigene Erhebungen
Mensch/Erholung	Eigene Erhebungen, Freizeitkarte
Kulturgüter	Verzeichnis der Kulturdenkmale

### 6.2.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
<b>Fläche</b>	
Nutzungsumwandlung	Flächengröße, Arrondierung
Landw. Vorrangflur Stufe 1	Vorkommen
Versiegelungsgrad	Art der geplanten Flächenausweisung
Zerschneidung	Lage der geplanten Flächenausweisung, umgebende Strukturen
<b>Klima / Luft</b>	
Kaltluftentstehung und -abfluss	Abflussbahnen für Kaltluft in Abhängigkeit von Oberflächen- relief, Einzugsgebiet und Abflussbarrieren
Lufthygiene	Immissionsschutzfunktion bzgl. Schadstoffe; Temperatur- ausgleich und Luftfilterung; Bioklimatische Ausgleichsfunktion
Frischlufthproduktion	Flächen der Frischluftentstehung in Abhängigkeit von Vegeta- tion und Oberflächennutzung
Durchlüftung von Siedlun- gen	Windrichtungen und -stärken, Kaltluftammelgebiete und -seen, Kaltluftabflüsse
<b>Boden</b>	
Standort f. Kulturpflanzen, Standort f. nat. Vegetation	Bodeneigenschaften in Abhängigkeit vom Bodentyp
Filter- u. Pufferkapazität, Ausgleichskörper im Was- serkreislauf	Bodeneigenschaften in Abhängigkeit vom Bodentyp
Seltene Bodenbildungen	Boden an Standorten mit besonderen Standortverhältnissen
Altlasten	bei Vorkommen Bewertung entsprechend dem Bodenschutz- und Altlastenkataster

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
<b>Grundwasser</b>	
Dargebot	Höflichkeit (die erhoffte Ergiebigkeit von Grundwassererschließungen) in Abhängigkeit der Hydrogeologie der Schichtenstufe
Neubildungsrate	Erneuerung des Grundwassers durch Zufluss
Schutzwürdigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten
<b>Oberflächengewässer</b>	
Selbstreinigungsfunktion	Gewässerstruktur und Gewässergüte
Retentionsfunktion	Natürliche Überschwemmungsbereiche und Rückhalteräume
Schutzwürdigkeit	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete
<b>Flora / Fauna</b>	
Artenschutz	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten, Rote Liste Arten
Schutzwürdigkeit	Natura 2000-Gebiet, LSG, NSG, ND, FND, GG, § 33-Biotope
Vernetzungsfunktion	Trittstein-Biotop, Teilhabitat in räumlichem Zusammenhang mit benachbarten Biotopstrukturen
<b>Landschaftsbild</b>	
Eigenart Landschaftsausschnitt	Sinnlich wahrnehmbare Landschaftsmerkmale: Vielfalt, Eigenart, Schönheit
Sichtbeziehung Landschaftliche Einbindung	Ausblick, Aussichtspunkt, Blickbezüge in die Umgebung, Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, Ortsrandgestaltung
<b>Mensch</b>	
Erholungsfunktion	Landschaftsbild, Zugänglichkeit, Naherholung, Ferienerholung
Schutz der Gesundheit	Lärm, Geruch, Strahlen, Erschütterungen, Unfallrisiko, Luftschadstoffe
Umgang mit Abfällen	Sachgerechte Handhabung entstehender Abfälle
<b>Kulturgüter</b>	
Bodendenkmale	Erdgeschichtliche Zeugnisse
Baudenkmale	Baukulturelle Zeugnisse, gärtnerische, bauliche Anlagen
Elemente der Kulturlandschaft	Natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter mit materieller Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft
<b>Wechselwirkungen</b>	
Mensch / sonstige Schutzgüter	Sekundäre Effekte
Schutzgut / Schutzgut	Sekundäre Effekte
Kumulative Wirkungen	Sekundäre Effekte
Erläuterungen zu Wechselwirkungen	Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken es bzw. können Beeinträchtigungen aufgrund von Wirkungsverlagerungen entstehen.  Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.

### 6.2.3 Methodik

Hauptbestandteil des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die von den geplanten Flächenausweisungen ausgehen. Diese erfolgt in Form von Bewertungsbögen für die einzelnen geplanten Flächenausweisungen, die sich in der Anlage des FNP-Erläuterungsberichts mit Umweltbericht befinden.

Da derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach erstellt wird, konnte bei der Umweltprüfung der Flächenausweisung W1 im Rahmen der 2. Änderung des FNP auf die Ergebnisse

- des Umweltberichts, erstellt vom Büro Zink, Lauf, i.d.F. v. 06.08.2018
- der Einschätzung zum Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten, erstellt von KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg, i.d.F. v. 4.01.2018

zurückgegriffen werden.

#### Bewertungsbögen

Die Bewertungsbögen beinhalten

- Deckblatt mit
  - Allgemeinen Angaben zur Flächenausweisung
  - Darstellung der Fläche auf der Grundlage des Flächennutzungsplans (Bestand und Planung)
  - Angaben zu rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Städtebauliche Bewertung
  - Lage
  - Erschließung
  - Technische Ver- und Entsorgung
  - Nutzungskonflikte
  - Ortsbild/Einbindung
  - Gesamtbewertung
- Landschaftsökologische Bewertung
  - Luftbildausschnitt mit Gebietscharakteristik
  - Bewertung der Schutzgüter
  - Prognose bei Durchführung der Planung
  - Alternativenprüfung
  - Gesamtbewertung mit Vorschlägen für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden Auswirkungen

#### Bewertung der Schutzgüter

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die geplanten Flächenausweisungen ist eine landschaftsökologische Bewertung der Eignung bzw. Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, bestimmte Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt erfüllen zu können. Eine hohe Eignung eines Schutzgutes bedeutet gleichzeitig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wird je nach Schutzgut die Leistungsfähigkeit in Bewertungsstufen eingeteilt bzw. verbal beurteilt.

- Bei der Bewertung des Schutzguts Fläche wird insbesondere der Flächenverbrauch für Nutzungsumwandlung sowie der Versiegelungsgrad und die Zerschneidungseffekte beurteilt.
- Für die Schutzgüter Klima, Grundwasser, Erholung/Landschaftsbild erfolgt die Bewertung in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
- Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).
- Die Wertigkeit des Schutzguts Flora/Fauna wurde nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ermittelt.
- Bei der Beurteilung des Schutzgutes Oberflächengewässer wurde deren Ökomorphologie und Retentionsfunktion sowie die direkte Umgebung erfasst.
- Bei dem Schutzgut Mensch sind vordergründig die Schutzziele Gesundheit, Regenerationsmöglichkeit und Erholung zu betrachten.
- Bei dem Schutzgut Kulturgüter wird auf Eintragungen in Verzeichnissen zurückgegriffen

#### Aussagen zum Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG wurden unter Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen des beauftragten Gutachters KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg, der für den B-Plan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach eine Einschätzung zum Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten erstellt hat. Das Gutachten vom 04.01.2018 wird beigelegt. Daraus konnte das Konfliktpotential, das in

- geringes Konfliktpotential
- mittleres Konfliktpotential
- hohes Konfliktpotential

eingeteilt wird, hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange eingestuft werden. Dadurch ist ablesbar, mit welcher Eingriffsintensität bzgl. des Artenschutzes bei einer Realisierung zu rechnen ist.

Die vom Gutachter formulierten Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bewertungsbogen als Hinweise unter der landschaftsökologischen Gesamtbewertung aufgeführt.

### Aussagen zur Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten

Gemäß § 34 BNatSchG sind Aussagen darüber zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, d.h. von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten erfolgt.

Im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung wird auf eine mögliche Beeinträchtigung hingewiesen und die evtl. Betroffenheit eingestuft in

- keine Betroffenheit
- mäßig konfliktreich
- konfliktreich

Daraus ist ablesbar, ob die Durchführung einer Natura 2000 - Vorprüfung oder wenn diese bereits vorliegt einer Natura 2000 - Prüfung erforderlich ist.

Da derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach erstellt wird, konnten die Aussagen des Umweltberichts, erstellt vom Büro Zink, Lauf, eingearbeitet werden.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Aus der Bewertung der Schutzgüter lässt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Flächenausweisung ableiten. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bedeutung eines Schutzgutes eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen darstellt. Je höher die Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit der entsprechenden Fläche ist, je kritischer werden die geplanten Flächenausweisungen und die damit verbundenen Eingriffe bei einer Realisierung der vorgesehenen Bauvorhaben eingeschätzt.

Die Prognose bei Durchführung der Planung stellt eine Konfliktanalyse dar und ermöglicht abzuschätzen wie sich die geplante Flächenausweisung auf die einzelnen Schutzgüter vermutlich auswirken wird.

Die prognostizierten Auswirkungen bei Durchführung der Planung der Planung wurden in den Bewertungsbögen der geplanten Flächenausweisungen dargestellt.

### Alternativenprüfung

Die **Nullvariante** beinhaltet die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung. Es ist bei der Nullvariante davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche weiterhin erfolgt und somit der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleibt.

Mit Hilfe von **Planungsvarianten** kann der optimale Standort für eine Flächenausweisung festgelegt werden. Dabei ist außer naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Aspekten die Eingriffsintensität in die verschiedenen Schutzgüter zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch sieht für den Umweltbericht Anlage 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 3 vor, dass in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten bei der Bewertung der Flächenausweisung berücksichtigt werden müssen.

- Bei der Flächenausweisung W1 besteht aufgrund des Wunsches den Standort langfristig zu sichern keine Planungsalternative.

### Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächenausweisungen erfolgt in drei Stufen: geeignet / bedingt geeignet / nicht geeignet

Flächenausweisungen, die "geeignet" beurteilt werden, befinden sich größtenteils innerorts bzw. stellen eine Abrundung der Bebauung dar und beeinträchtigen nicht wesentlich den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild.

Bei Flächenausweisungen, die als "bedingt geeignet" bewertet werden, bedarf es aufgrund der z.T. hohen Wertigkeit der Schutzgüter eines erheblichen Ausgleichsbedarfs. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenziert zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Aus landschaftsökologischer Sicht sollte eine Flächenausweisung, die in der Gesamtbewertung als "nicht geeignet" eingestuft wird, nicht weiter verfolgt werden.

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächeneignung für Bebauung ist eine fachgutachtliche Gesamteinschätzung des jeweiligen Einzelfalls. Das bedeutet, dass dies kein mathematisches Verknüpfungsmodell darstellt, bei dem bestimmte Anzahl/Kombinationen von Risiken zu einer bestimmten Flächenbewertung führen.

Im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung kann keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität, die in Abhängigkeit zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung steht, erfolgen.

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung ist somit eine erste Analyse und geht davon aus, dass eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung erstellt wird.

Jedoch wurden bereits in dem Bewertungsbogen der untersuchten Flächenausweisung Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu berücksichtigen sind.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen hervorgerufen durch die geplante Flächenausweisung im Umweltbericht des Flächennutzungsplans ist somit eine Orientierungshilfe im Abwägungsprozess zur künftigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinde und Genehmigungsbehörde.

### **6.3 Zusammenfassung**

In dem vorliegenden Umweltbericht, der eine Umweltprüfung darstellt, wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der geplanten Flächenausweisung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ergeben.

Da derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach erstellt wird, konnte bei der Umweltprüfung der Flächenausweisung W1 im Rahmen der 2. Änderung des FNP auf die Ergebnisse

- des Umweltberichts, erstellt vom Büro Zink, Lauf, i.d.F. v. 06.08.2018
- der Einschätzung zum Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten, erstellt von KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg, i.d.F. v. 4.01.2018 (wurde den Unterlagen beigelegt)

zurückgegriffen werden.

Bei der **landschaftsökologischen Bewertung** der geplanten Flächenausweisung wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Fläche, Klima/Luft, Boden, Wasser, Flora/Fauna, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kulturgüter berücksichtigt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung zu erstellen. Jedoch wurden bereits in dem Bewertungsbogen der untersuchten Flächenausweisung Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu beachten sind.

Bezüglich der Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ausstattung mit Biotopen bzw. mit Habitatsstrukturen die Möglichkeit des Vorkommens besonders geschützter Arten für die untersuchte Flächenausweisung abgeleitet und die grundsätzliche Machbarkeit der Flächenausweisung festgestellt wurde.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplante Flächenausweisung zu einer **Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten** führen und § 32-Biotop tangiert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist auch die Überwachung der Flächenausweisung hinsichtlich unerwarteter oder schwer einschätzbarer Auswirkungen zu regeln (§§ 1a und 4c BauGB/ Monitoring). Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes das Maß, die Art und die räumliche Anordnung der Bebauung nicht konkretisiert wird und Auswirkungen nicht präzise abgeschätzt werden können, ist das Monitoring im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die **Umweltprüfung** zur 2. Änderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung W1 ist möglich,**
  - da aus landschaftsökologischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde
  - da mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen derzeit nicht zu rechnen ist
  - da Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
  - da die gesetzlich geschützten Biotop, die in der Nähe liegen, nicht beeinträchtigt werden
  - da nach Aussage des B-Plans "Tipidorf Äckerhof", der derzeit im Parallelverfahren erstellt wird, durch niederwaldartige Bewirtschaftung die Vorgaben zum Waldabstand (§4 Abs.3 LBO) eingehalten werden. Die entsprechende niederwaldartige Bewirtschaftung wurde bereits durch eine Baulast gesichert.
  - Die Waldumwandlungserklärung wurde am 13.09.2018 erteilt
  - wenn bei abschließender Prüfung die FVA keine Bedenken bzgl. der Lage im Wildtierkorridor äußert.

## 7 Bewertungsbogen

### Städtebauliche und landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisungen

#### Allgemeine Angaben

Stadt: Wolfach  
Ortsteil: St. Roman

#### Beabsichtigte Nutzung:

Sonderbaufläche  
"Waldpädagogik Erd- und Holzhütten / Tipi-Zelte"

#### Flächenbilanz:

S = ca. 1,00 ha:

Planungsstand:  
Neuausweisung

W 1

#### Lage:

westlich des Äckerhofs, der nördlich des Kirchgrundbachs auf einer Waldlichtung liegt

#### Derzeitige Nutzung:

Waldwiese, die in den Sommermonaten als Jugendzeltlager genutzt wird.

#### Flächennutzungsplan

Bestand

Planung



#### Rechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet und angrenzend nicht vorhanden.
- FFH-Mähwiesen sind nicht betroffen.
- Teilflächen des Waldbiotops "Quellbereiche N Ruxenkopf" (Nr. 276153173129) liegen ca. 17 bzw. 27 m südwestlich
- Lage im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord (Nr. 7)
- Weitere Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchG oder LWaldG sind nicht betroffen.
- Lage innerhalb des Wildtierkorridors "Buchhöhe/Heubach (Mittlerer Schwarzwald) - Schwanenbachtal/Hornberg (Mittlerer Schwarzwald)
- Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

W 1

## **Städtebauliche Bewertung**

---

### **Lage:**

- nordöstlich der Ortslage von Wolfach im Außenbereich, westlich des Äckerhofes

### **Erschließung:**

- über einen Forstweg zu der in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Straße „St. Roman“

### **Technische Ver- und Entsorgung:**

- Schmutzwasser: über eine zu bauende Kläranlage des Äckerhofes
- Niederschlagswasser: breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Wasserversorgung: über eine eigene Quelle des Äckerhofes
- Energie: über eine Zuleitung vom Äckerhof

### **Nutzungskonflikte / Immissionen:**

- Waldabstand (die Waldumwandlungserklärung wurde am 13.09.2018 erteilt)

### **Ortsbild / Einbindung:**

- Die geplante Bebauung fügt sich ins Landschaftsbild ein. Das Tipidorf liegt in Hanglage mit Blick in Richtung Süden. Der Wiesenbereich ist durch die unmittelbar angrenzende Waldfläche nur schlecht einsehbar.

### **Begründung:**

- Zur weiteren Nutzung dieses Bereiches u.a für Zwecke der Waldpädagogik sowie als Übernachtungsmöglichkeit in Tipi-Zelten ist eine Bauleitplanung erforderlich

### **Städtebauliche Bewertung:**

geeignet

**Fazit:** Die Ausweisung der S-Fläche dient der Standortsicherung des vorhandenen Betriebs (Tipidorf) und ergänzt bzw. stärkt gleichzeitig das touristische Angebot der Stadt Wolfach.

W 1

## Landschaftsökologische Bewertung

Luftbild	Gebietscharakteristik
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Waldwiese auf einem Hochplateau in leichter Hanglage</li><li>- Wald direkt angrenzend im Norden, Westen und Süden</li><li>- im Osten Tipi-Zelte in den Sommermonaten</li><li>- im Norden kleine Versorgungshütte</li></ul>

### Bewertung der Schutzgüter

#### Fläche

- ca. 1,00 ha südwestlich des Äckerhofs, größtenteils umgeben von Waldflächen
- Nutzung als "Tipidorf" bereits vorhanden
- erschlossen durch die öffentliche Straße "St. Roman" und einen sich daran anschließenden forstwirtschaftlichen Weg (private Zufahrt)
- **geringe Bedeutung**

#### Klima / Luft

- nicht siedlungsrelevantes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet in Hanglage
- Kalt-/Frischluftabfluss durch angrenzende Waldflächen reduziert
- Vorbelastungen nicht gegeben
- **mittlere Bedeutung**

#### Boden

- Braunerde aus Granit
- Bewertung der Bodenfunktion nach der Arbeitshilfe "Bodenschutz 23" (LUBW) ergibt folgende Wertigkeit:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	gering
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	gering
Filter- und Puffer für Schadstoffe:	gering
Sonderstandort für naturnahe Vegetation:	keine sehr hohe Bewertung
- **geringe Funktionserfüllung**
- Alllasten nicht bekannt.

W 1

## Wasser

### Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwasserleiters (GWL), der gebildet wird aus dem Mittleren und Unteren Buntsandstein, mit geringer Bedeutung für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.
- Vorbelastungen durch vorhandene Hütte sind vernachlässigbar.
- **geringe Bedeutung**

### Oberflächengewässer

- Oberflächengewässer nicht vorhanden.
- **sehr geringe Bedeutung**

## Flora / Fauna

### Die Kartierung der Fläche ergab

- Wirtschaftswiesen
- kleiner Nasswiesenbereich im Süden
- Hütten und temporär aufgestellte Tipi-Zelte
- **mittlere Bedeutung**

### Aussagen zum Artenschutz (lt. Einschätzung KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg)

- Wiesenflächen mit angrenzendem Wald bieten Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel (verschiedene Arten)
- Lebensraumpotential für Reptilien (Zauneidechse) nicht gegeben
- Lebensraumpotential für weitere geschützte Arten nicht vorhanden
- **geringes Konfliktpotential** unter Berücksichtigung der geringen Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen (Waldrandentwicklung mit niederwaldartiger Bewirtschaftung)

### Aussagen zu Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete befinden sich in ausreichendem Abstand

- **keine Betroffenheit**

### Aussagen zu Biotopverbund

Lage innerhalb des Wildtierkorridors "Buchhöhe/Heubach (Mittlerer Schwarzwald) - Schwanenbachtal/Hornberg (Mittlerer Schwarzwald)

- **Betroffenheit**

## Landschaftsbild

- Wiesenfläche mit Hütte und temporär aufgestellten Tipi-Zelten in leichter Hanglage
- für den Naturraum typische inselartige Wiesenfläche umgeben von Wald
- **mittlere Bedeutung**

## Mensch

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

- Erholungsfunktion sehr hoch
- Wanderweg durchquert
- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) nicht gegeben
- **sehr hohe Bedeutung**

## Kulturgüter

Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

- **keine Betroffenheit**

W 1

### Prognose bei Durchführung der Planung

- Verlust von Landwirtschaftsfläche durch Ausweisung als Sonderbaufläche in vernachlässigbarem Umfang
- Klimatische Veränderungen nicht gegeben
- Verlust von Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung in vernachlässigbarem Umfang
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss nicht gegeben, da Oberflächenwasser breitflächig in der Wiese versickert wird
- Beanspruchung einer Wiesenfläche mit mittlerer Wertigkeit
- potentielle Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen
- Beeinträchtigung des Wildtierkorridors "Buchhöhe/Heubach (Mittlerer Schwarzwald) - Schwanenbachtal/Hornberg (Mittlerer Schwarzwald)
- evtl. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weitere Tipi-Zelte und Hütten
- Steigerung der Erholungsfunktion durch Ausbau der touristischen Attraktivität (ganzjährige Nutzung)
- evtl. Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Zunahme von Verkehr und den damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen
- evtl. Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Geruchsemissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung
- Gefährdung von Übernachtungsgästen ist durch niederwaldartige Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen nicht gegeben. (Aussage B-Plan "Tipidorf Äckerhof")

### Alternativenprüfung

#### Nullvariante

Die Fläche würde weiterhin als Grünland umgeben von Wald genutzt werden. Die bestehende Nutzung des Tipidorfs mit Nebengebäuden wäre nicht planungsrechtlich gesichert und müsste beendet werden.

#### Planungsvarianten

Da das Tipidorf weiterhin betrieben werden soll bzw. ergänzende Einrichtungen entstehen sollen, gibt es keine Alternativen zu dem Standort.

### Landschaftsökologische Bewertung:

#### geeignet

**Fazit:** Die Flächenausweisung als Sonderbaufläche ist realisierbar, da der überwiegende Teil der Eingriffe, die in die Schutzgüter entstehen, gering und ausgleichbar bzw. vernachlässigbar sind.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Einschätzung, die im Rahmen des derzeit im Parallelerfahren sich befindenden B-Plans "Tipidorf Äckerhof" von KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg erstellt wurde, ist bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (Waldrandentwicklung mit niederwaldartiger Bewirtschaftung) und unter Berücksichtigung der geringen Überbauung mit keinen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

**Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht zu rechnen.**

Nachfolgende Hinweise, die zu einer Vermeidung und Minimierung von Eingriffen führen, sind bei der B-Plan-Ausarbeitung zu beachten:

- Niederwaldartige Bewirtschaftung in angrenzenden Waldbeständen und Waldrandentwicklung aus Gründen der Sicherheit und zum Ausgleich der zu erwartende geringfügigen Eingriffe in das Schutzgut Boden und Flora/Fauna
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers breitflächig auf der Wiese
- Aus Gründen des Artenschutzes ist zu beachten:
  - Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)
  - Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern

### Altlasten

Im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

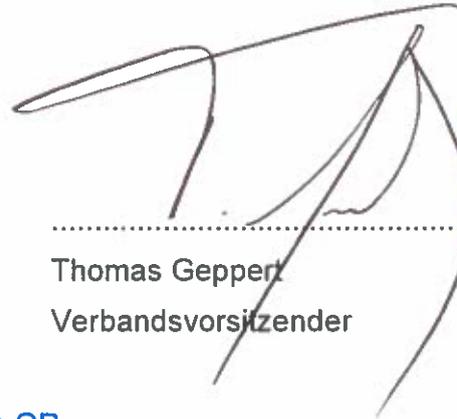
Zusammengestellt: Freiburg, im November 2018 HOF-FEU-ta  
geändert März 2019  
September 2019  
Juni 2020

### PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer



Thomas Geppert  
Verbandsvorsitzender



Genehmigt gemäß § 6 Bau GB  
**Landratsamt Ortenaukreis**

Offenburg, den **16. OKT. 2020**

  
Schaub

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**zur 2. Änd. des Flächennutzungsplanes**

**der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Wolfach - Oberwolfach (Ortenaukreis)**

---

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der 2. Änd. des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Eingegangene Stellungnahmen zu umweltrelevanten Sachverhalten und deren Abwägung im Verfahren .....</b>	<b>6</b>
4.1	Themenbereiche Allgemeine Umweltbelange .....	6
4.2	Themenbereich Artenschutz .....	6
4.3	Themenbereich Wasser / Abwasser / Altlasten .....	6
4.4	Themenbereich Verkehr / Landwirtschaft / Forst .....	7
4.5	Themenbereich Denkmalschutz .....	7
4.6	Themenbereich Verfahren .....	8
4.7	Themenbereich Sonstige Belange .....	8

## 1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	22.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03.12.2018
	sowie vom 04.12.2018 - 07.01.2019
Offenlage	22.07.2019 - 28.08.2019
Wirksamkeitsbeschluss	29.06.2020

Im Rahmen der Frühzeitigen Anhörung sowie der Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

## 2 Ziel der 2. Änd. des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach wurde im September 2000 genehmigt. Seither wurde kein Änderungsverfahren abgeschlossen.

Bereits seit den 1980er Jahren wird ein Teil der Waldwiese westlich des Äckerhofs in den Sommermonaten als Jugendzeltlager für geschlossene Gruppen insbesondere für pädagogische Zwecke und teilweise auch für nichtpädagogische Zwecke genutzt. Im Jahr 2011 wurden zusätzlich vier feste Tipis angeschafft, die von Mai bis November aufgebaut und vermietet werden. Zusätzlich bestehen ein offener Unterstand und einfache Sanitäreinrichtungen.

Zur Sicherung des Nutzung des Zeltdorfes ist eine Baugenehmigung erforderlich. Da die Nutzung nicht mehr nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist, kann die Baugenehmigung nur über eine Bauleitplanung in Form einer Flächennutzungsplan-Änderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Umweltprüfung** zur 2. Änderung des FNP der VVG Wolfach - Oberwolfach kommt zu folgendem Ergebnis:

Da derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "Tipidorf Äckerhof" der Stadt Wolfach erstellt wird, konnte bei der Umweltprüfung der Flächenausweisung W1 im Rahmen der 2. Änderung des FNP auf die Ergebnisse

- des Umweltberichts, erstellt vom Büro Zink, Lauf, i.d.F. v. 06.08.2018
- der Einschätzung zum Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten, erstellt von KLINK, Büro für Landschaftsökologie, Freiburg, i.d.F. v. 4.01.2018 (wurde den Unterlagen beigelegt)

zurückgegriffen werden.

Bei der **landschaftsökologischen Bewertung** der geplanten Flächenausweisung wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Fläche, Klima/Luft, Boden, Wasser, Flora/Fauna, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kulturgüter berücksichtigt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung zu erstellen. Jedoch wurden bereits in dem Bewertungsbogen der untersuchten Flächenausweisung Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu beachten sind.

Bezüglich der Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ausstattung mit Biotopen bzw. mit Habitatsstrukturen die Möglichkeit des Vorkommens besonders geschützter Arten für die untersuchte Flächenausweisung abgeleitet und die grundsätzliche Machbarkeit der Flächenausweisung festgestellt wurde.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplante Flächenausweisung zu einer **Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten** führen und § 32-Biotopetangiert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist auch die Überwachung der Flächenausweisung hinsichtlich unerwarteter oder schwer einschätzbarer Auswirkungen zu regeln (§§ 1a und 4c BauGB/ Monitoring). Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes das Maß, die Art und die räumliche Anordnung der Bebauung nicht konkretisiert wird und Auswirkungen nicht präzise abgeschätzt werden können, ist das Monitoring im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die **Umweltprüfung** zur 2. Änderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung W1 ist möglich,**
  - da aus landschaftsökologischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde
  - da mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen derzeit nicht zu rechnen ist
  - da Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
  - da die gesetzlich geschützten Biotope, die in der Nähe liegen, nicht beeinträchtigt werden
  - da nach Aussage des B-Plans "Tipidorf Äckerhof", der derzeit im Parallelverfahren erstellt wird, durch niederwaldartige Bewirtschaftung die Vorgaben zum Waldabstand (§4 Abs.3 LBO) eingehalten werden. Die entsprechende niederwaldartige Bewirtschaftung wurde bereits durch eine Baulast gesichert.
  - Die Waldumwandlungserklärung wurde am 13.09.2018 erteilt
  - wenn bei abschließender Prüfung die FVA keine Bedenken bzgl. der Lage im Wildtierkorridor äußert.

## 4 Eingegangene Stellungnahmen zu umweltrelevanten Sachverhalten und deren Abwägung im Verfahren

### 4.1 Themenbereiche Allgemeine Umweltbelange

- Vom Regierungspräsidium, Ref. 55 + 56, Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass von der Planung keine Naturschutzgebiete betroffen sind, Natura 2000-Gebiete in hinreichender Entfernung zum Plangebiet liegen und streng geschützte Arten sind nicht gefunden worden

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme zur B-Planverfahren den externen Ausgleichsmaßnahmen für das entstandene Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zugestimmt wurde. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen auf andere Schutzgüter zu erwarten sind, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 4.2 Themenbereich Artenschutz

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass, wie in der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Büro Klink Freiburg, 4.1.2018) dargestellt ist, das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Rodungsbeschränkung vermieden wird. Weitere artenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 4.3 Themenbereich Wasser / Abwasser / Altlasten

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird bezüglich der Altlasten darauf hingewiesen, dass sich in den Änderungsbereichen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen befinden. Der Sachstand solle in den Erläuterungsbericht in einem Kapitel "Altlasten/altlastenverdächtige Flächen" aufgenommen werden .

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend beachtet.

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist bezüglich des Themas Oberflächengewässer darauf hin, dass bei der Fläche RI 6 der Gewässerrandstreifen des "Limbachs" entsprechend zu beachten ist

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Übersicht zu der Fläche entsprechend ergänzt

#### 4.4 Themenbereich Verkehr / Landwirtschaft / Forst

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht, da das klassifizierte Straßennetz von dem Vorhaben nicht berührt ist und die Erschließung über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass in mehreren Vorgesprächen bereits die Unbedenklichkeit seitens der Landwirtschaft geäußert wurde. Der Flächenentzug für die baulichen Maßnahmen ist für den bäuerlichen Betrieb unbedeutend, zumal es sich um Grünland auf Grenzertragsstandorten handelt. Der Land- und Forstwirt kann durch den Betrieb des Tipidorfes ein Zusatzeinkommen generieren. Und die Betreuung von Jugendgruppen auf dem Gelände bietet natur- und sozialpädagogisch positive Aspekte.

Als geplante Ausgleichmaßnahme soll die angrenzende Waldfläche niederwaldartig bewirtschaftet werden, auch aus Verkehrssicherungsgründen. Dies wird begrüßt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die forstlichen Belange der geplanten Änderung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans behandelt wurden. Eine Waldumwandlungserklärung wurde erteilt. Somit wurde die Waldabstandsthematik im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgehandelt. Daher bestehen aus forstlicher Sicht keine Einwände.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 4.5 Themenbereich Denkmalschutz

Keine Stellungnahmen.

#### 4.6 Themenbereich Verfahren

- Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Raumordnung weist darauf hin, dass zunächst raumordnerische Bedenken bestehen, da für die ausgewiesenen Flächen GR 7 und RI 6 der Bedarf nicht beurteilt werden kann und dass ein Verweis auf die Planunterlagen aus dem Jahr 2014 bauplanungsrechtlich nicht ausreichend ist.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des Regierungspräsidiums als Höhere Raumordnungsbehörde sowie des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vorausgesetzt wird.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Abstimmung mit den entsprechenden Behörden insbesondere im Rahmen der Abwägung hingewiesen. Von beiden Behörden liegen keine negativen Stellungnahmen vor.

#### 4.7 Themenbereich Sonstige Belange

- Vom Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung wird darauf hingewiesen, dass die überarbeitete Fassung des Entwurfs den Abstimmungen entspricht. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Regierungspräsidium, Abteilung Störfallbetriebe wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich der 2. Änd. des FP keine IE- und Störfall-Anlagen befinden.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Vom Regionalverband Südlicher Oberrhein wird auf eine Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Ortenaukreis hingewiesen.

Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine weiteren Hinweise und Einwendungen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde sowohl mit der Höheren Raumordnungsbehörde als auch dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Flurneueordnung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneueordnungsverfahrens.

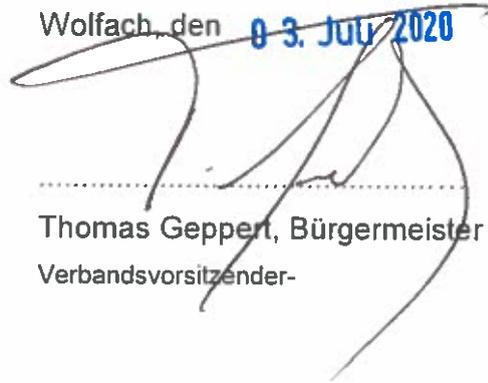
Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Freiburg, im Juni 2020



Planer

Wolfach, den 03. JULI 2020



Thomas Geppert, Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender-

