

# **4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Wolfach - Oberwolfach**

für die

**Stadt Wolfach**



**Begründung**

**"Schulungszentrum Allgeiershof"**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPANUNG**

**31.01.2024**

## VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

der VVG Wolfach - Oberwolfach

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung

am 05.06.2024

am .....

Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom .....

bis .....

vom .....

bis .....

Bekanntmachung

am .....

Beschluss der VVG Wolfach - Oberwolfach

zur öffentlichen Auslegung

am .....

Offenlage

der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

mit Begründung und Umweltbericht

nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung

vom .....

bis .....

am .....

Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss

der VVG Wolfach - Oberwolfach

am .....

Feststellungsbeschluss

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

des Gemeinsamen Ausschusses

der VVG Wolfach - Oberwolfach

mit Begründung und Umweltbericht

am .....

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans

unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens

mit den hierzu ergangenen Beschlüssen

des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Wolfach -

Oberwolfach übereinstimmt.

Wolfach, den .....

.....  
Thomas Geppert, Verbandsvorsitzender

## Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach vom .....

hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom ..... die 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplans am ..... wirksam geworden.

Wolfach, den .....

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
1.1	2
2	3
3	3
3.1	3
3.2	4
4	6
4.1	6
5	8
5.1	8
5.2	8
5.3	10
5.4	16
6	16
7	17
8	17
8.1	17
8.2	17
8.3	18
8.4	18
8.5	18
9	18
9.1	18
9.2	18
9.3	19
9.4	20
10	21

# BEGRÜNDUNG

## zur 4. Änderung des FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach

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

#### 1 Begründung der Planänderung

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

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits 2010 eingeleitet, aber erst seit 2022 weitergeführt. Eine förmliche Beteiligung ist für 2023/2024 vorgesehen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Tipidorf Äckerhof - wurde am 29.06.2020 festgestellt und ist rechtswirksam.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Sägegrün IV - (Netto-Markt) wurde am 05.06.2024 festgestellt und ist seit ..... rechtswirksam.

Die 4. Änderung ist aus dem bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schulungszentrum Allgeiershof" durch Kappis Ingenieure GmbH dargelegten Gründen erforderlich.

Der Allgeiershof im Übelbach befindet sich im Besitz der Grieshaber Verwaltungsgesellschaft mbH und ist seit ca. 3 Jahren ungenutzt und unbewohnt. Um einem Verfall des Gebäudes entgegenzuwirken, ist die Idee zum Umbau des alten Hofgebäudes und Umnutzung als Schulungszentrum entstanden.

Die eindrucksvolle Lage des Allgeiershof machen die Schulungen zu einem besonderen Erlebnis und soll die Schulungsteilnehmer zu neuen Innovationen und Erfindergeist animieren. Weiter können die Werte der Firma gut herausgestellt werden und moderne Lernmethoden Anwendung finden.

Das neue Schulungszentrum soll überwiegend wochentags von drei Firmen aus Wolfach und Schiltach genutzt werden.

Ein großer Vorteil dieser „Auslagerung“ des Schulungsbereichs besteht darin, dass die bestehenden Räumlichkeiten in den jeweiligen Firmenstandorten entlastet werden und dort Platz für Neues geschaffen werden kann. Aufgrund der knappen Flächenressourcen im gewerblichen Bereich ist die effektivere Ausnutzung vorhandener Betriebsflächen prioritär zu betrachten.

Die Räume des Allgeiershofs sollen für Seminare, Tagungen, Workshops und Innovationsveranstaltungen rund um die Produkte der einzelnen Firmen genutzt werden. Hierzu liegt bereits eine konkrete architektonische Konzeption vor.

Im Erdgeschoss wird anhand von Funktionsmodellen Wert auf praxisbezogene und realitätsnahe Demonstration gelegt. Im Obergeschoss befinden sich die Seminarräume, in denen in Kleingruppen weitergebildet und geschult werden kann.

Auch digitale Online-Seminare sind angedacht. Im Obergeschoss gibt es einen Saal für größere Veranstaltungen, Produktpräsentationen oder firmeninterne Feierlichkeiten. Bei einer maximalen Auslastung wird die Personenanzahl immer unter 200 Personen liegen.

Für die Versorgung der Teilnehmer gibt es im Obergeschoss eine Cafeteria mit den dazugehörigen Nebenräumen und einer ebenerdig anfahrbaren Anlieferung. An die Cafeteria ist direkt der Außenbereich in Form einer Terrasse angebunden. Die Verpflegung ist ausschließlich über Catering-Service vorgesehen und die Küchenräume dienen lediglich zum Herrichten und Erwärmen der Gerichte.

Bei mehrtägigen Veranstaltungen gibt es Kooperationen mit Hotels aus der Umgebung. Übernachtungsmöglichkeiten gibt es im geplanten Schulungszentrum nicht.

Um den Verkehr in die hintere Tallage zu minimieren, sind Fahrgemeinschaften und Kleinbusse angedacht, welche die Teilnehmer bei den Firmenzentralen oder Hotels abholen.

Die Schulungsräume sollen bzw. dürfen ausschließlich für firmeneigene Zwecke genutzt werden. Die Vermietung als Event-Gastronomie (Z. B. Vermietung für Hochzeiten, Musikveranstaltungen, Geburtstage, etc.) wird nicht Gegenstand der Umnutzung sein.

Am Erhalt des Hofgebäudes durch eine sinnvolle Umnutzung sowie am Freiwerden gewerblicher Flächen im Bestand durch die Auslagerung der Schulungsräume besteht ein großes öffentliches Interesse.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der Ausweisung der Flächen im FNP werden die Voraussetzungen für die Fertigstellung des Bebauungsplans geschaffen.

### **1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im hinteren Teil des Übelbachtals im Außenbereich, ca. 5,5 km Luftlinie von der Stadtmitte Wolfachs entfernt. Es umfasst den bebauten Bereich des Hofgeländes des Allgeiershofs, der derzeit leer steht. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,45 ha auf und umfasst einen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 326/1.



Quelle: Google Maps

## 2 Verfahren

Im Vorgriff auf eine umfassende Änderung des Flächennutzungsplans (geplant als 1. Änderung) wird eine 4. Änderung durchgeführt, die den Bereich des Bebauungsplans "Schulungszentrum Allgeiershof" umfasst.

Der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

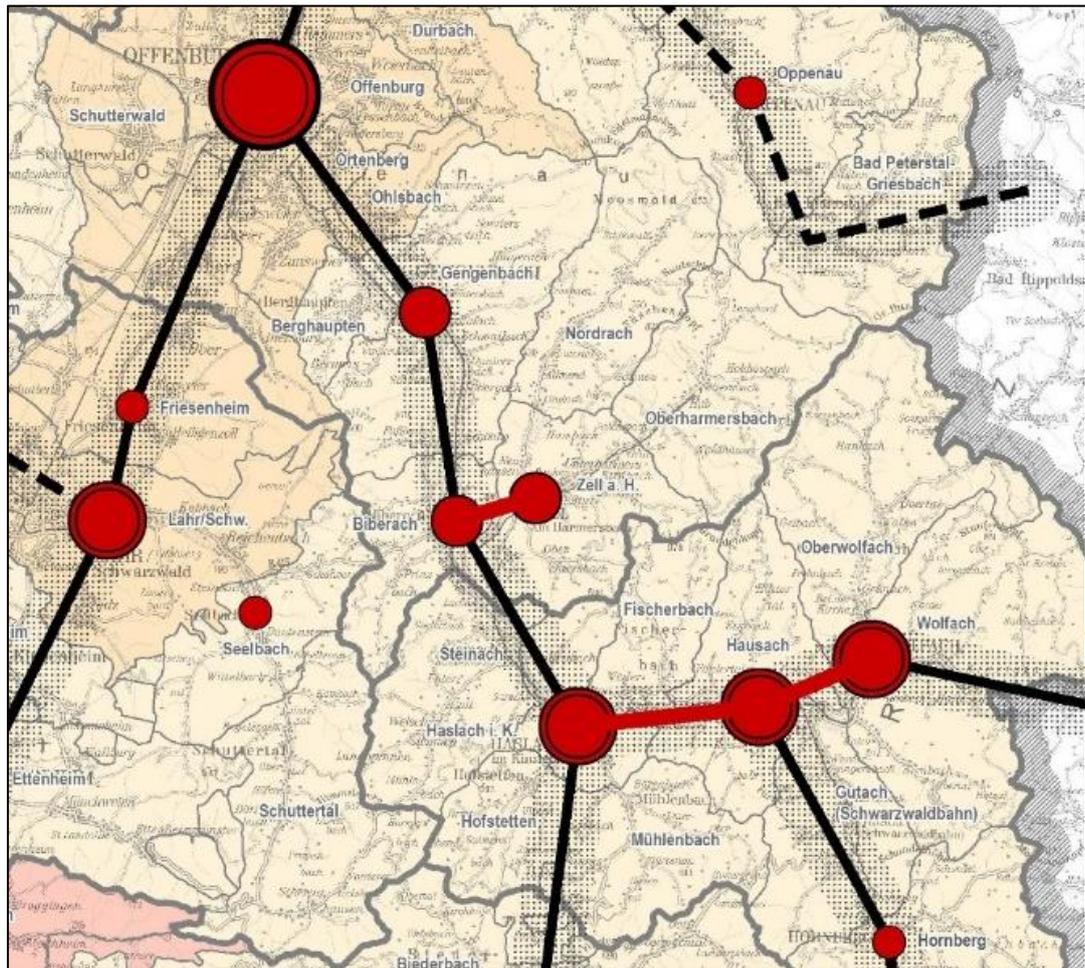
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zur 4. Änd. des Flächennutzungsplans wird vom ..... bis ..... durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss soll in 2024 erfolgen.

## 3 Siedlungsentwicklung

### 3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des rechtswirksamen Regionalplans des Regionalverbands 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 Landesentwicklungsplans Offenburg - Gengenbach - Wolfach - Hornberg.



(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.

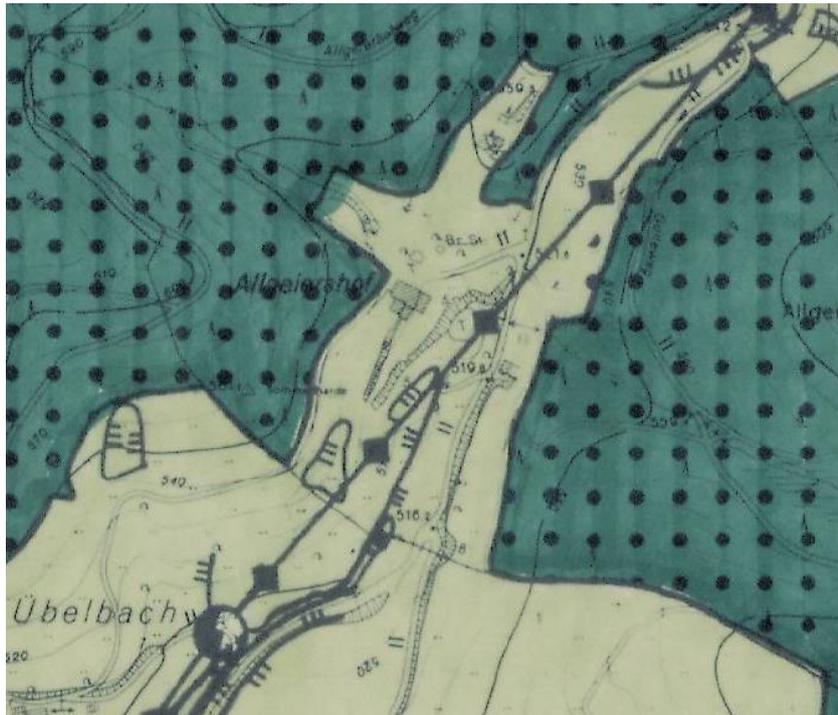
### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Der Bereich der 4. Änderung des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Rahmen einer punktuellen Änderung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Umwandlung in eine Sonderbaufläche. Die beiden Bauleitplanverfahren erfolgen im Parallelverfahren.

Auszug aus dem Planteil des FNP:



Quelle: Flächennutzungsplan i.d.F. v. Sept. 2000

Übersichtsplan der Lage des Sondergebiets (unmaßstäblich)



Übersichtsplan, Quelle: Flächennutzungsplan i.d.F. v. Sept. 2000

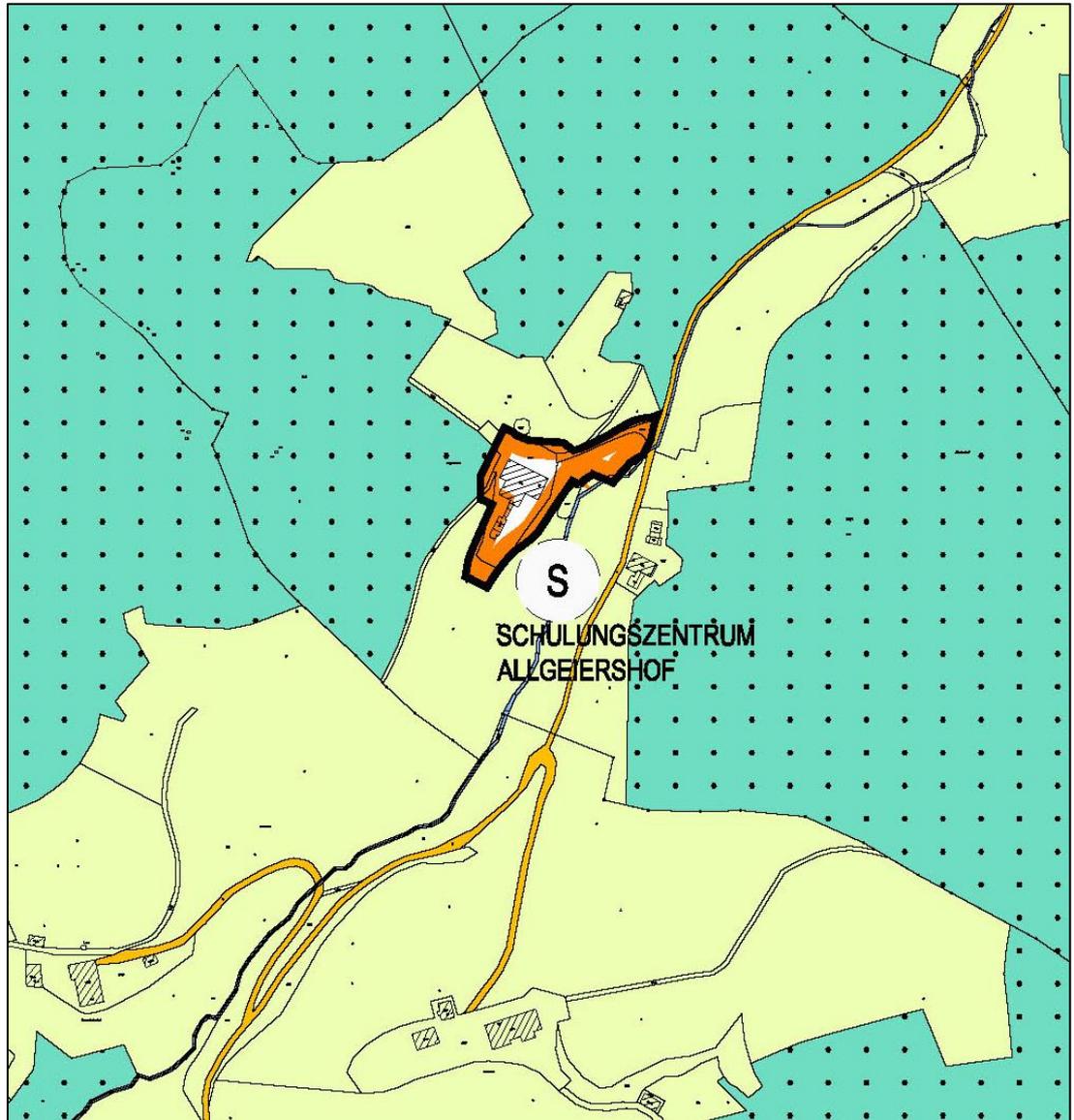
## 4 Flächenausweisungen

### 4.1 Flächenausweisung - Sonderbaufläche "Schulungszentrum Allgeiershof"

Neuausweisung einer Sonderbaufläche, Zweckbestimmung "Schulungszentrum Allgeiershof", ca. 5,5 km von der Stadtmitte Wolfach im Übelbach, nördlich der B 294, Schiltacher Straße

S = ca. 0,45 ha

Planung



## Gesamtkonzeption

Für die Umnutzung des alten Hofgebäudes liegt eine konkrete Hochbauplanung vor. Danach soll - bis auf kleinere Anbauten - die Umnutzung im Bestand des Gebäudes und ohne große äußere Veränderungen vorgenommen werden. Zudem ist eine Gebäudeerweiterung neben den ehemaligen Stallungen geplant. Dieses neue Gebäude ordnet sich jedoch in seiner Kubatur dem Hofgebäude unter, so dass dieses weiterhin das Landschaftsbild prägt. Dieser Neubau dient als Trainingsgebäude, in dem größere Anwendungsmodelle Platz finden sollen. Aufgrund ihrer Höhe können sie nicht im Bereich der Seminarräume im Haupthaus untergebracht werden, da die Raumhöhe dort nicht ausreicht. Die bestehende Zufahrt zum Hof wird etwas nach Süden verschoben, um in diesem Bereich die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

Lageplan Neukonzeption:



Quelle: Architektur Schneider

## Städtebauliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Schulungszentrum" festgesetzt. Hier sind neben der Hauptnutzung - den Räumen für Seminare, Tagungen, Workshops, Veranstaltungen - und einer Cafeteria alle erforderlichen Nebenräume/-anlagen, Freiflächen und Stellplatzflächen zulässig. Die Räumlichkeiten dürfen ausschließlich für Firmenzwecke genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse darf gemäß Bebauungsplan im Hofgebäude bei maximal drei Vollgeschossen (III) liegen. Im Bereich der untergeordneten Nebengebäude sind lediglich ein- bzw. zweigeschossige Baukörper zulässig.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach. Die Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB erfolgt in Kapitel 6 in Form eines Bewertungsbogens für die geplante Sonderbauflächenausweisung "Schulungszentrum Allgeiershof".

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist erforderlich, da sich bisher der Allgeiershof im Außenbereich befand und zukünftig das Areal als Sonderbaufläche zur Realisierung des "Schulungszentrums Allgeiershof" ausgewiesen werden soll.

Da derzeit bereits das Bebauungsplanverfahren für das "Schulungszentrum Allgeiershof" durchgeführt wird (Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10. bis 10.11.2023), konnte das dort ermittelte Ergebnis in die Umweltprüfung der 4. Änd. des FNP einfließen.

### 5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Umweltziele

#### Baugesetzbuch

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.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht 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 1.03.2010 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.

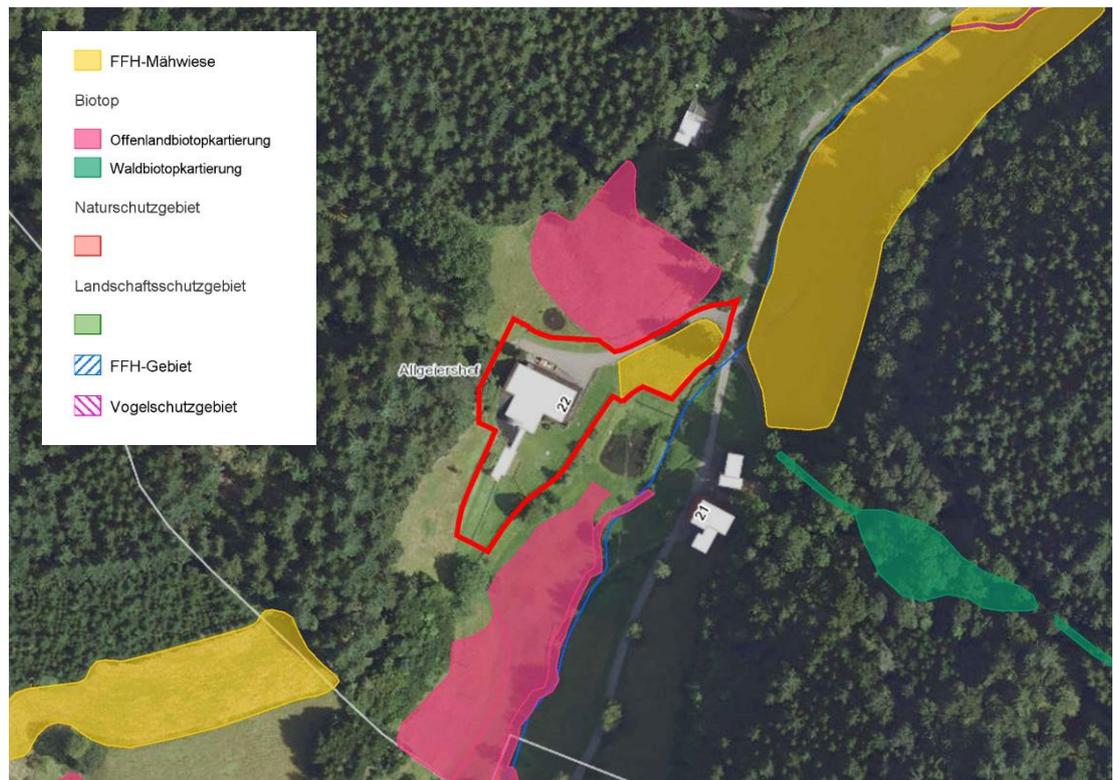
### Bundesbodenschutzgesetz

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.

## 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgebiete

#### Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage Oktober 2023, rote Linie: Geltungsbereich der Flächenausweisung, Büro Fischer)

#### Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

In der Nähe zur Flächenausweisung befinden sich keine Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Daher sind keine Auswirkungen durch die Flächenausweisung gegeben.

#### Natura 2000-Gebiete

In der Nähe zur Flächenausweisung befinden sich keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Daher sind mit keinen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

### FFH-Mähwiese

Im Nordosten innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die kartierte FFH-Mähwiese "Magerwiese beim Allgeiershof, Übelbachtal", MW-Nr. 6500031746158112. In der Umgebung liegen weitere kartierte FFH-Mähwiesen.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Mähwiesen führen, verboten.

Nach Aussage des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" entsteht durch die Anlage von Stellplätzen ein Verlust von FFH-Mähwiese. Dafür soll an anderer Stelle ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich erbracht werden.

### Gesetzlich geschützte Biotope

In der Flächenausweisung direkt befinden sich keine nach § 33 NatSchG und § 30a LWaldG kartierten Biotope.

Unmittelbar nördlich angrenzend liegt das geschützte Offenlandbiotop "Magerrasen beim Allgeiershof, Übelbachtal" (Biotop-Nr. 176153178041).

Etwa 15 Meter südöstlich der Flächenausweisung befindet sich das Offenlandbiotop "Nasswiese S Allgeiershof, Übelbach" (Biotop-Nr. 176153170143) sowie angrenzend an dieses die Biotope "Magerrasen S Allgeiershof, Übelbach" (Biotop-Nr. 176153170142) und "Naturnahe Bachabschnitte des Übelbachs" (Biotop-Nr. 176153170130).

Da keine gesetzlich geschützten Biotope direkt betroffen sind, kommt es zu keinem Eingriff.

### Streuobstbestand

Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG befindet sich nicht innerhalb der Flächenausweisung. Somit kommt es zu keiner Betroffenheit.

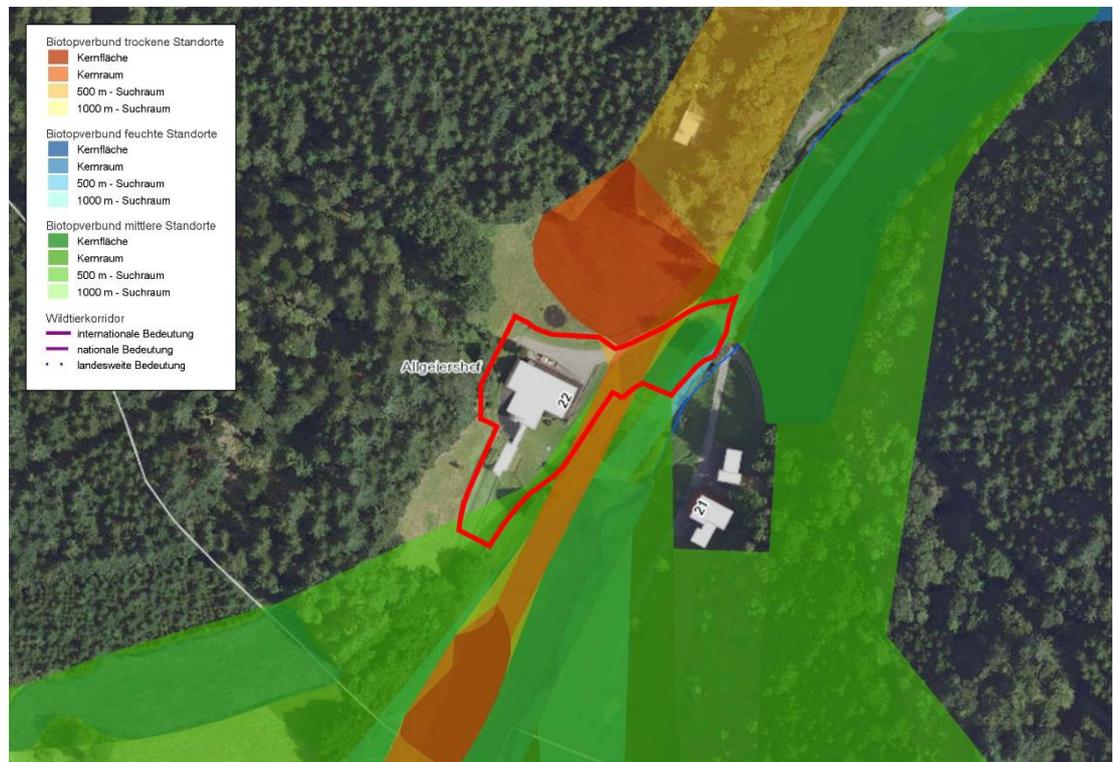
### **Biotopverbund**

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan, die im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbundes nach § 20 BNatSchG zu berücksichtigen sind.

Die Fachplanung Biotopverbund feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum, und einem 500 m- bzw. 1000 m-Suchraum. Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1000 m breiten Funktionsraum.

Nach Aussage der LUBW-Abfrage sind durch die Flächenausweisung im Nordosten Biotopverbundflächen trockener und mittlerer Standorte betroffen. Hier kommt es zu einem Eingriff in die FFH-Mähwiese durch die Anlage von Stellplätzen. Ein entsprechender Ausgleich wird gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan erbracht.

#### Kartenausschnitt: Biotopverbundflächen



(Quelle: LUBW-Abfrage Oktober 2023, rot: Geltungsbereich der Flächenausweisung, Büro Fischer)

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde das Büro Bioplan, Bühl, mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Das Artenschutzgutachten lag dem Büro für die Erstellung der 4. Änd. des FNP in der Fassung vom 02.12.2022 vor.

Die Gutachter kamen zu nachfolgendem Ergebnis:

*"Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus), Reptilien und Krebse (Steinkrebs) kartiert bzw. können nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.*

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

*Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen."*

Die im Artenschutzgutachten getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nach Aussagen von Kappis Ingenieure, Lahr, im Umweltbericht berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Oberflächengewässer**

In der Begründung zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" wird nachfolgende Aussage von Kappis Ingenieure, Lahr, getroffen:

*Östlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Übelbach. Der Gewässerverlauf selbst wird von der Planung nicht tangiert. Ein Teil des Gewässerrandstreifens befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Fläche wird als private Grünfläche - Gewässerrandstreifen festgesetzt und ist freizuhalten.*

*Hier, sowie für den gesamten Gewässerrandstreifen beidseitig des Gewässerlaufs, gelten die rechtlichen Vorgaben nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG.*

### **Altlasten/altlastverdächtige Flächen**

In der Begründung zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" wird nachfolgende Aussage von Kappis Ingenieure, Lahr, getroffen:

*In einem Teilbereich des Plangebiets, Grundstück Flst.Nr. 326/1, Übelbach 22 in 77709 Wolfach, Gemarkung Kinzigtal, liegt die Altablagerung "Allgeiershof" Objekt-Nr. 03916. Bei der ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Kerbtals im Zeitraum von ca. 1960 bis 1965.*

*Die Altablagerung wurde 1997 im Rahmen der "Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" erhoben und im Rahmen der ersten Fortschreibung der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser" bewertet. Auf Beweisebene 1 erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz".*

*Die Fläche wurde entsprechend im "Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Der Altstandort ist eine altlastverdächtige Fläche.*

*Grundsätzlich bedeutet die Einstufung "Belassen zur Wiedervorlage", dass derzeit, vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Nutzungsänderung, Erdarbeiten) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.*

*Eine Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.*

*Das LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat der unmittelbar am Allgeiershof befindlichen Altablagerung im März 2022 mittels handbetriebener Bohrstöcke Bodenmischproben entnommen. Hintergrund für die Entnahme der Bodenmischproben ist der Umstand, dass aus den vorliegenden Unterlagen zur Historischen Erkundung der Altablagerung "Allgeiershof" hervorgeht, dass es sich bei den dort im Zeitraum von ca. 1960 - ca. 1965 abgelagerten Aushubmassen einerseits um Erdaushub und andererseits vermutlich auch um Abraummaterialien der auf den Gemeindegebieten Oberwolfach und Wolfach tätigen Firma Sachtleben Bergbau GmbH handeln soll.*

*Da in den Böden des Bergbaukonzessionsgebiets der Sachtleben Bergbau GmbH geogen bedingt erhöhte Gehalte anorganischer Schadstoffe (Arsen, Schwermetalle) zu verzeichnen sind, hat sich das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dazu entschlossen, den obersten Dezimetern der Altablagerung "Allgeiershof" stichpunktartige Bodenmischproben zu entnehmen und auf Gehalte anorganischer Schadstoffe analysieren zu lassen.*

*Aus Sicht des Bodenschutzes sind die in 0 - 90 cm Tiefe festgestellten Schadstoffkonzentrationen keinesfalls besorgniserregend hoch. Die festgestellten Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber und größtenteils Kupfer unterschreiten die nach BBodSchV geltenden Vorsorgewerte.*

*Die gegenüber den geltenden Vorsorgewerten als erhöht anzusprechenden Konzentrationen der Schwermetalle Nickel, Zink, Chrom und - untergeordnet - Kupfer können*

- a. mit der Herkunft des abgelagerten Erdaushubs aus Siedlungsflächen und/oder*
  - b. den natürlicherweise erhöhten Gehalten in den Böden von Gebieten, in deren Untergrund Gneise oder Granite anstehen,*
- erklärt werden.*

*Konkrete Anhaltspunkte, wonach in der untersuchten Tiefe von 0 - 90 cm Abraummaterial aus Bergbauaktivitäten der Sachtleben Bergbau GmbH vorliegen, lassen sich aus den Analyseergebnissen der Eurofins Umwelt Ost GmbH nicht ableiten. Die vorgenannten Abraummaterialien zeichnen sich nach den Erfahrungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch weitaus höhere Gehalte an Arsen, Antimon, Blei, Cobalt und Kupfer aus.*

### **Forstwirtschaft**

In der Begründung zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" wird nachfolgende Aussage von Kappis Ingenieure, Lahr, getroffen:

*Im Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Bei einer Bebauung ist der Mindestwaldabstand von 30 m einzuhalten bzw. die Schutzfläche niederwaldartig zu bewirtschaften. Da die Waldfläche auf demselben Flurstück liegt und somit Eigentümeridentität herrscht, kann der Waldabstand problemlos über eine Baulast geregelt und dauerhaft gesichert werden.*

### **Umweltbericht - Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof"**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" wurde von Kappis Ingenieure, Lahr, erstellt und lag dem Büro Fischer für die Erstellung der 4. Änd. des FNP in der Fassung vom 02.08.2023 vor.

Die Gutachter kamen zu nachfolgendem Ergebnis:

*Durch die geplante Erschließung und Bebauung/Umbau entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Der erforderliche Ausgleichsbedarf setzt sich aus den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Boden zusammen.*

*Basierend auf dem Ergebnis wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:*

- *Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit standortsheimischen Bäumen und Sträuchern*
- *Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen*
- *Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen*
- *Vorgaben des Artenschutzes*

*Zudem wurden die Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung mit aufgenommen.*

*Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:*

- *Es wird eine geschützte Mähwiesefläche überplant. Sie hat eine Größe von 756 m<sup>2</sup> und ist an anderer Stelle gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.134 m<sup>2</sup> wird gesucht und zur Offenlage benannt.*
- *Der naturschutzrechtliche Ausgleich beträgt 68.764 Ökopunkte. Diese werden aus dem Ökokonto der Stadt Wolfach bezogen - Maßnahme „1 Schlößle“.*

## 5.4 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht, der eine Umweltprüfung darstellt, wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der geplanten Flächenausweisung Sonderbaufläche "Schulungszentrum Allgeiershof" der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Wolfach - Oberwolfach ergeben. Die Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB erfolgt in Form eines Bewertungsbogens. (s. Kap. 6)

Da derzeit bereits das Bebauungsplanverfahren für das "Schulungszentrum Allgeiershof" durchgeführt wird (Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB vom 09.10. bis 10.11.2023), konnte das dort ermittelte Ergebnis in die Umweltprüfung der 4. Änd. des FNP einfließen.

Bei der **landschaftsökologischen Bewertung** wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter berücksichtigt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist nicht Bestandteil der Umweltprüfung des FNP und wurde im Umweltbericht des Bebauungsplans "Schulungszentrum Allgeiershof" durch Kappis Ingenieure, Lahr (Stand: 02.08.2023) erstellt.

Bezüglich der Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Da jedoch bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Schulungszentrum Allgeiershof" eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Bioplan, Bühl, erstellt wurde, konnte auf diese Ergebnisse zurückgegriffen werden.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplante Flächenausweisung zu einer **Betroffenheit von Schutzgebieten** (NSG, LSG, Natura-2000 Gebiete, FFH-Mähwiesen, Biotop sowie WSG, Oberflächengewässer) führen und es zu einer Betroffenheit von Biotopverbundflächen kommt.

Die **Umweltprüfung** zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Wolfach - Oberwolfach kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung ist möglich**, da
  - aus landschaftsökologischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde und die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind
  - nach Aussage der Gutachter von Bioplan, Bühl, mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG bei Durchführung von Maßnahmen nicht zu rechnen ist.
  - Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
  - nach Aussage des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" der Verlust von FFH-Mähwiese ausgleichbar ist
  - gesetzlich geschützten Biotop, die in der Nähe liegen, nicht betroffen sind.

## 6 Verkehrsplanung

Die Anbindung der Bebauung im Übelbachtal ist über die gleichnamige Straße gesichert. Sie geht an ihrem südlichen Ende in die Straße Langenbach über.

Als übergeordnete Verkehrsader dient die Schiltacher Straße, von der die Erschließung der Täler abzweigt. Der Einmündungsbereich liegt unweit der Zufahrt zur Bundesstraße B 294/Schiltacher Straße.

Aufgrund der abseitigen Lage und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens soll der Ziel-/Quellverkehr gebündelt über Shuttlebusse und Fahrgemeinschaften erfolgen.

Die Besucherzahl pro Veranstaltung liegt unter 200. Die Anzahl der daraus resultierenden erforderlichen Stellplätze liegt bei 33. Sie werden beidseitig der Zufahrt zum Hof innerhalb des Sondergebiets angeordnet.

## 7 Gewässersituation

Östlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Übelbach. Der Gewässerverlauf selbst wird von der Planung nicht tangiert. Ein Teil des Gewässerrandstreifens befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Fläche wird als private Grünfläche - Gewässerrandstreifen festgesetzt und ist freizuhalten.

Hier, sowie für den gesamten Gewässerrandstreifen beidseitig des Gewässers, gelten die rechtlichen Vorgaben nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG.

### Hochwasserschutz

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg besteht für die Bauflächen im Sondergebiet kein erhebliches Überflutungsrisiko bei größeren Hochwässern.

## 8 Technische Ver- und Entsorgung

### 8.1 Entwässerung

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in eine geschlossene Klärgrube eingeleitet.

#### Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird in den bestehenden Teich östlich des Hofgebäudes eingeleitet.

### 8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Nutzung von Quellwasser dreier Quellen gesichert. Zusätzlich wird ein Trinkwasserspeicher eingebaut.

Für den Brandfall ist ein Löschwasserteich auszuweisen.

### 8.3 Wärmeversorgung und Raumkühlung

Zur Wärmeversorgung und Raumkühlung ist der Bau einer Geothermieanlage mit Erdwärmesonden geplant.

### 8.4 Elektrizität

Im Bereich der Zufahrt und der geplanten Stellplätze wird das Plangebiet von einer 1-kV-Freileitung überquert. In diesem Bereich ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 6 m zur Leitung einzuhalten.

### 8.5 Abfallentsorgung

Da keine Veränderung des Verkehrsnetzes erfolgt, bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert.

## 9 Hinweise

### 9.1 Waldabstand/Waldfläche

Im Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Bei einer Bebauung ist der Mindestwaldabstand von 30 m einzuhalten bzw. die Schutzfläche niederwaldartig zu bewirtschaften. Da die Waldfläche auf demselben Flurstück liegt und somit Eigentümeridentität herrscht, kann der Waldabstand über eine Baulast geregelt und dauerhaft gesichert werden.

### 9.2 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

In einem Teilbereich des Plangebiets, Grundstück Flst.Nr. 326/1, Übelbach 22 in 77709 Wolfach, Gemarkung Kinzigtal, liegt die Altablagerung "Allgeiershof" Objekt-Nr. 03916. Bei der ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung eines ehe-maligen Kerbtals im Zeitraum von ca. 1960 bis 1965.

Die Altablagerung wurde 1997 im Rahmen der "Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" erhoben und im Rahmen der ersten Fortschreibung der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisebene 1 erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.

Die Fläche wurde entsprechend im "Fach-Informationssystem Bodenschutz und Altlastenkataster (FIS-BAK)" beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Der Altstandort ist eine altlastverdächtige Fläche.

Grundsätzlich bedeutet die Einstufung "Belassen zur Wiedervorlage", dass derzeit, vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Nutzungsänderung, Erdarbeiten) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Eine Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat der unmittelbar am Allgeiershof befindlichen Altablagerung im März 2022 mittels handbetriebener Bohrstöcke Bodenmischproben entnommen. Hintergrund für die Entnahme der Bodenmischproben ist der Umstand, dass aus den vorliegenden Unterlagen zur Historischen Erkundung der Altablagerung "Allgeiershof" hervorgeht, dass es sich bei den dort im Zeitraum von ca. 1960 - ca. 1965 abgelagerten Aushubmassen einerseits um Erdaushub und andererseits vermutlich auch um Abraummaterialien der auf den Gemeindegebieten Oberwolfach und Wolfach tätigen Firma Sachtleben Bergbau GmbH handeln soll.

Da in den Böden des Bergbaukonzessionsgebiets der Sachtleben Bergbau GmbH geogen bedingt erhöhte Gehalte anorganischer Schadstoffe (Arsen, Schwermetalle) zu verzeichnen sind, hat sich das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dazu entschlossen, den obersten Dezimetern der Altablagerung "Allgeiershof" stichpunktartige Bodenmischproben zu entnehmen und auf Gehalte anorganischer Schadstoffe analysieren zu lassen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind die in 0 - 90 cm Tiefe festgestellten Schadstoffkonzentrationen keinesfalls besorgniserregend hoch. Die festgestellten Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber und größtenteils Kupfer unterschreiten die nach BBodSchV geltenden Vorsorgewerte.

Die gegenüber den geltenden Vorsorgewerten als erhöht anzusprechenden Konzentrationen der Schwermetalle Nickel, Zink, Chrom und - untergeordnet - Kupfer können

- a. mit der Herkunft des abgelagerten Erdaushubs aus Siedlungsflächen und/oder
  - b. den natürlicherweise erhöhten Gehalten in den Böden von Gebieten, in deren Untergrund Gneise oder Granite anstehen,
- erklärt werden.

Konkrete Anhaltspunkte, wonach in der untersuchten Tiefe von 0 - 90 cm Abraummaterial aus Bergbauaktivitäten der Sachtleben Bergbau GmbH vorliegen, lassen sich aus den Analyseergebnissen der Eurofins Umwelt Ost GmbH nicht ableiten. Die vorgenannten Abraummaterialien zeichnen sich nach den Erfahrungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch weitaus höhere Gehalte an Arsen, Antimon, Blei, Cobalt und Kupfer aus.

### 9.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

#### 9.4 Geotechnik

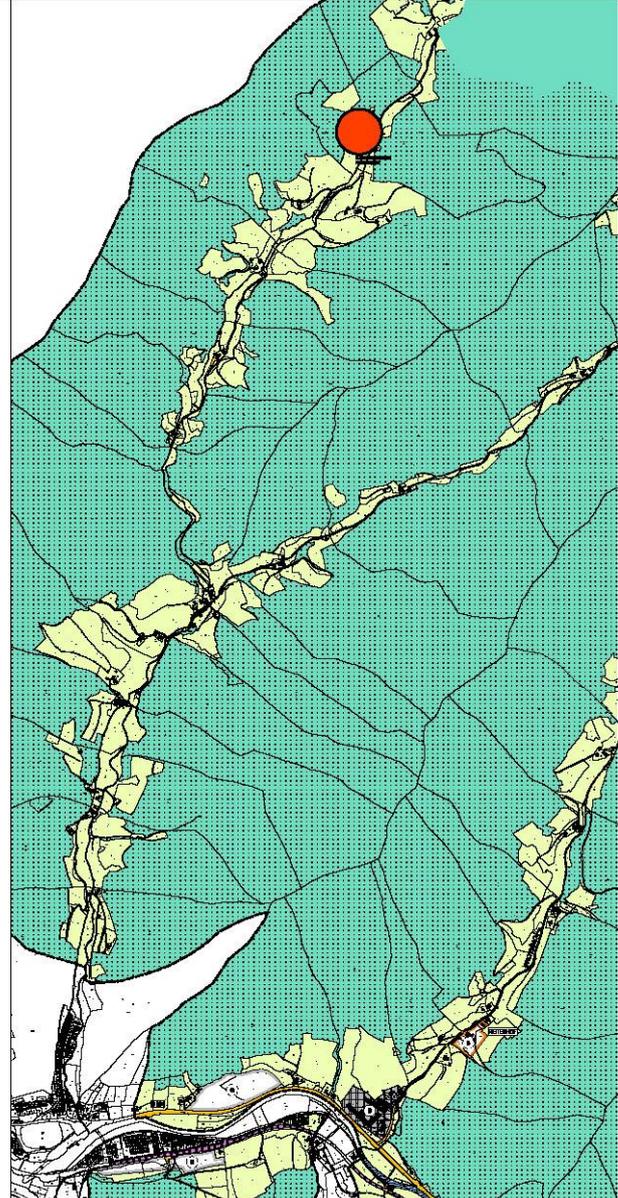
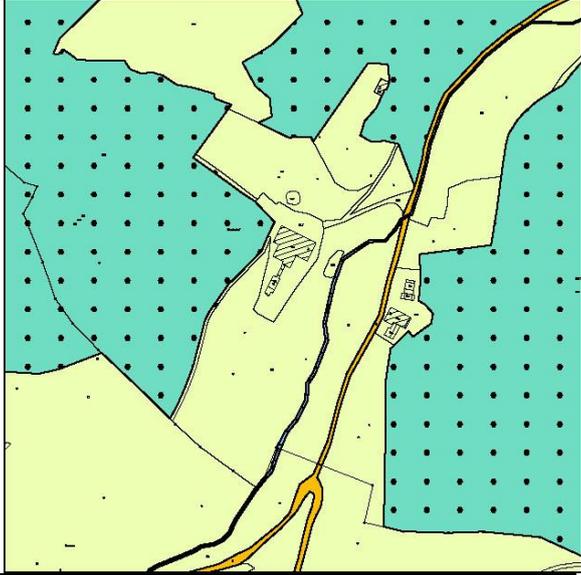
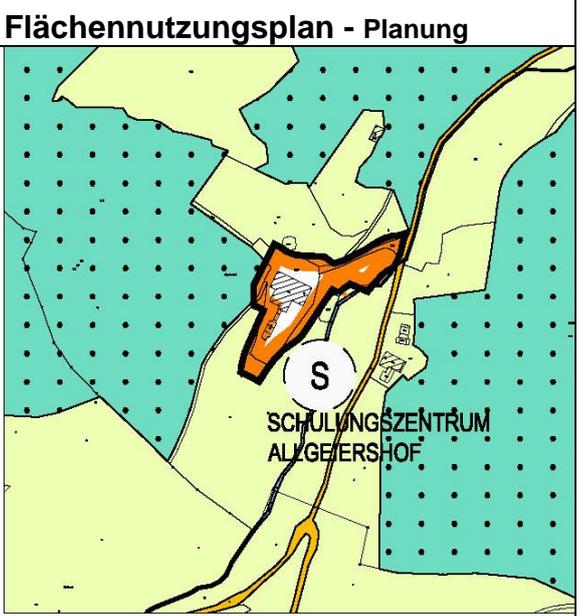
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit). Dieses wird im Plangebiet zum Großteil von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

## 10 Bewertungsbogen

### Städtebauliche und landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisung

<b>Allgemeine Angaben</b>	
<b>Stadt:</b> Wolfach	<b>Planungsstand:</b> Neuausweisung
<b>Gemarkung:</b> Kinzigtal	
<b>Beabsichtigte Nutzung:</b> Sonderbaufläche "Schulungszentrum Allgeiershof"	<b>Lage:</b> im hinteren Teil des Übelbachtals im Außenbereich, ca. 5,5 km Luftlinie von der Stadtmitte Wolfach
<b>Flächenbilanz:</b> S = ca. 0,49 ha	<b>Derzeitige Nutzung:</b> bebauter Bereich des Hofgeländes Allgeiershof

<b>Lage</b>	<b>Flächennutzungsplan - Bestand</b>
	
	<b>Flächennutzungsplan - Planung</b>
	

**Rechtliche Vorgaben/ Übergeordnete Planungen****Vorgaben lt. Regionalplan** keine**Schutzgebiete (BNatSchG; NatSchG; LWaldG)** **FFH-Mähwiese "Magerwiese beim Allgeiershof, Übelbachtal" (MW-Nr. 650003174615811), direkt betroffen**Biotop "Magerrasen beim Allgeiershof, Übelbachtal"  
(Biotop-Nr. 176153178041), direkt im Norden angrenzendBiotop "Nasswiese S Allgeiershof, Übelbach"  
(Biotop-Nr. 176153170143), ca. 15 m südöstlichBiotop "Magerrasen S Allgeiershof, Übelbach"  
(Biotop-Nr. 176153170142), ca. 40 m südlichBiotop "Naturnahe Bachabschnitte des Übelbachs"  
(Biotop-Nr. 176153170130), ca. 30 m südöstlich**Naturpark "Schwarzwald / Mitte Nord" (Nr. 7), direkt betroffen****Schutzgebiete (WHG / WG; Hochwassergefahrenkarte)** keine

## **Städtebauliche Bewertung**

---

### **Lage:**

- im hinteren Teil des Übeltals im Außenbereich
- Teilfläche von Flst.Nr. 326/1 mit ca. 0,49 ha
- Entfernung zur Stadtmitte von Wolfach ca. 5,5 km

### **Erschließung:**

- über eine Stichstraße
- über die Straßen Übelbach, Langenbach mit Anbindung an die übergeordnete Schiltacher Straße

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

- Entwässerung Schmutzwasser erfolgt über angeschlossene Klärgrube.
- Niederschlagswasser wird in den Teich eingeleitet / Zisterne
- Wasserversorgung erfolgt über Quellwasser aus 3 Quellen.
- Energie: über 20 kV-Freileitung am Rand des Planungsgebiets

### **Nutzungskonflikte / Immissionen:**

- Bei einer Nutzung für Seminare, Tagungen und Workshops mit bis zu 200 Personen sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.
- Es ist ein Shuttledienst vorgesehen.
- niederwaldartige Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen
- Die nächsten nicht zum Schulungszentrum gehörenden Nutzungen / Gebäude sind sehr weit entfernt. Deshalb sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

### **Ortsbild / Einbindung:**

- Die geplante Bebauung fügt sich gut ins Landschaftsbild im Tal des Übelbachs ein.
- Das Gebiet ist durch das vorhandene Hofgebäude vorgeprägt.

### **Begründung:**

- Das Schulungszentrum wird überwiegend wochentags von 3 Firmen aus Wolfach und Schiltach genutzt. Damit werden Räumlichkeiten in den bestehenden Betrieben für effektivere Nutzungen frei.
- Für Schulungen, Seminare, Präsentationen, Feierlichkeiten mit max. 200 Personen eignet sich die abseits gelegene Fläche sehr gut (Naturbezug, Freizeitwert, Verfügbarkeit, Flächenangebot, geringes Störpotential)

### **Städtebauliche Bewertung:**

#### **geeignet**

**Fazit:** Aufgrund der abgelegenen Lage im Übelbachtal eignet sich die Nutzung des leerstehenden Hofgebäudes für Seminare, Tagungen, Workshops und Innovationsveranstaltungen.

Von Vorteil ist die trotz der abgesetzten Lage vorhandene technische Infrastruktur.

Durch die Ausgliederung von Schulungsräumlichkeiten werden in den jeweiligen Firmenstandorten Flächen für die benötigten gewerblichen Nutzungen frei.

## Landschaftsökologische Bewertung

Luftbild (2022)	Gebietscharakteristik
	<ul style="list-style-type: none"><li>- leerstehende Gebäude des Allgeiershofs mit Zufahrt</li><li>- umgeben von Grünlandflächen</li><li>- im Westen angrenzend Wald</li><li>- im Nordosten angrenzend Übelbach</li></ul>

### Landschaftsökologische Bewertung:

#### geeignet

Da für die Flächenausweisung derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "Schulungszentrum Allgeiershof" der Stadt Wolfach durchgeführt wird, konnten die Ergebnisse der Umweltprüfung (Stand 02.08.2023) des Bebauungsplans, der von Kappis Ingenieure GmbH, Lahr erstellt wurde, und die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Stand 02.12.2022), die vom Büro Bioplan, Bühl ausgearbeitet wurde, einfließen.

**Fazit:** Die Flächenausweisung ermöglicht die Realisierung eines Schulungszentrums und sichert damit den Erhalt des Landschaftsbild prägenden Allgeiershof. Durch das geplante Vorhaben erfolgt ein Eingriff in einer FFH-Mähwiese, der ausgleichbar ist. Mit weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht zu rechnen.

Nach Aussage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist eine Realisierung unter Einbeziehung von Maßnahmen möglich.

Kappis Ingenieure GmbH kamen in ihrem Umweltbericht zu nachfolgenden Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse und formulierten Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgüter	Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation
<b>Mensch</b>	<p>Nach jetzigem Kenntnisstand beziehen sich die baulichen Veränderungen nur auf den bestehenden Gebäudebestand. Im Außenbereich werden die Außenanlagen wie Stellplätze und Terrassen in Gebäudenähe ausgeführt.</p> <p>Inwieweit geplante Tagungsangebote die Naherholung beeinträchtigen, gilt es zu prüfen.</p> <p>Ein Konflikt wird jedoch als gering eingeschätzt.</p>	Nicht erforderlich.
<b>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</b> Biototyp Magerwiese mittl. Sto  Biototyp Straße, Platz und Grasweg  Biototyp Gebäude	<p>Nebenanlagen wie Stellplätze sind entlang der Zufahrtsstraße geplant. Der Biototyp wird an diesen Stellen komplett entwertet.</p> <p>Im nördlichen Bereich befindet sich die FFH-Mähwiese „Magerwiese beim Allgeiershof“ (Nr. 6500031746158112). Diese ist nach § 30 BNatSchG geschützt und muss 1:1 ausgeglichen werden</p> <p>Keine Auswirkungen</p> <p>Die jetzige Planung sieht leichte baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäudebestand vor. Die Renovierungsarbeiten an historischen Gebäuden führen zu Konflikten mit dem Schutz der Fauna.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Pflanzgeboten</li> <li>• Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs</li> </ul> <p>Keine Maßnahmen notwendig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben des Artenschutzes müssen beachtet werden</li> <li>• Pflanzgebote sind bei Ausfall zu beachten</li> <li>• Durchgrünung und Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Tiere und Artenschutz</b>	Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Bioplan, Bühl, dargelegt.	Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nach Aussage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ausgeschlossen.
<b>Boden</b> Bodenfunktionen	<p>Standort für die natürliche Vegetation: die relevante Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering (1,0)            Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)            Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (1,5)            Dieser Bodentyp ist insgesamt von <b>mittlerer Wertigkeit (1,5)</b>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren</li> <li>• Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen</li> <li>• Schutz des Bodens gemäß DIN 19731</li> <li>• sparsamer und schonenden Umgang mit dem Boden</li> <li>• Ausgleichskompensation</li> </ul>

<p>Altlastenverdachtsfläche</p>	<p><i>In einem Teilbereich des Plangebiets, Grundstück Flst.Nr. 326/1, Übelbach 22 in 77709 Wolfach, Gemarkung Kinzigtal, liegt die Altablagerung "Allgeiershof" Objekt-Nr. 03916. Bei der ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Kerbtals im Zeitraum von ca. 1960 bis 1965.</i></p> <p><i>Auf Beweisniveau 1 erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.</i></p> <p><i>Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat der unmittelbar am Allgeiershof befindlichen Altablagerung im März 2022 mittels handbetriebener Bohrstöcke Bodenmischproben entnommen.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Bodenschutzes sind die in 0 - 90 cm Tiefe festgestellten Schadstoffkonzentrationen keinesfalls besorgniserregend hoch. Die festgestellten Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber und größtenteils Kupfer unterschreiten die nach BBodSchV geltenden Vorsorgewerte.</i></p>	<p>Keine Maßnahmen notwendig</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><i>Die aktuelle Planung sieht nur geringfügige bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden vor. Eine Versiegelung des Gebietes, die den Wasserhaushalt verändert, ist somit nicht bekannt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren</li> <li>• Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen</li> <li>• Entwässerung gemäß Bebauungsplan (vgl. KAPPIS STADTPLANUNG 2022)</li> </ul>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><i>Eine Neuversiegelung des Gebiets ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht geplant. Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion bleiben somit erhalten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren</li> <li>• Begrünung des Gebiets mit standortsheimischen Bäumen und Sträuchern</li> <li>• Empfehlung: Dachbegrünung und Fassadenbegrünung</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<p><i>Nach jetzigem Kenntnisstand sieht die Planung nur eine leichte bauliche Veränderung der Gebäude vor. Dementsprechend ist ein Konflikt mit dem Schutzgut „Landschaftsbild“ als gering einzustufen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortsheimischen Bäumen und Sträuchern</li> <li>• Empfehlung: Dachbegrünung und Fassadenbegrünung</li> <li>• Erhalt der Saumbereiche im nördlichen und östlichen Randbereich.</li> <li>• Ausweisung von Pflanzgeboten</li> </ul>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>Voraussichtlich nicht betroffen.</p>	

Die Gutachter von Kappis Ingenieure GmbH kamen im Umweltbericht zu nachfolgendem Ergebnis:

*Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen sowie Staubemissionen für das Schutzgut Mensch kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.*

*Zum aktuellen Zeitpunkt finden nur geringe bauliche Maßnahmen am bestehenden Gebäudebestand statt. Ein Eingriff ist somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt als sehr gering einzuschätzen.*

*Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.*

Die Gutachter vom Büro Bioplan kamen in ihrer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), zu nachfolgendem Fazit:

*Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus), Reptilien und Krebse (Steinkrebs) kartiert bzw. können nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.*

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

*Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.*

Zusammengestellt: Freiburg, 19.10.2023 BU-FEU-ta  
31.01.2024 BU-bi

**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

wolfach\_4änd\_begr03.docx