

## **Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

### **8. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim**

**für den Bereich „Alezer Süd“**

**in der Gemeinde Dogern**

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim hat am 10.02.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB, die 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Alezer Süd“, Gemeinde Dogern durchzuführen. In gleicher Sitzung wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt, der Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und es wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans will die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen die Realisierung eines Kindergartens und eines Feuerwehrgerätehauses in Dogern ermöglichen.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus und die Situation des Kindergartens in der Gemeinde Dogern entsprechen baulich und technisch nicht mehr den heutigen Anforderungen an diese Nutzungen. Die Gemeinde Dogern hat sich daher für einen Neubau eines Feuerwehrhauses und eines Kindergartens entschieden und dafür verschiedene Standorte innerhalb der Gemeinde geprüft. Sie hat sich schließlich für den Standort im Bereich „Alezer Süd“ am östlichen Ortsausgang in Richtung Waldshut entschieden. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der VVG Waldshut-Tiengen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Für die Realisierung der Neubauvorhaben sind daher sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans, wie auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da die Neubauvorhaben zeitnah realisiert werden sollen, werden die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt, den Bereich „Alezer Süd“ als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindergarten) darzustellen.

#### **Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Dogern. Im Westen grenzt Wohnnutzung an das Gebiet. Im Norden ist das Gebiet durch einen Gehölzstreifen mit Wassergraben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Im Süden ist die Grenze durch die Hauptstraße/Kreisstraße (K6589) gegeben. Im Osten in Richtung Waldshut grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist über die Hauptstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Dogern angebunden.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 10.02.2020. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (o. M.):



Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Begründung und dem Umweltbericht vom

**20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 (Auslegungsfrist)**

beim Stadtbauamt der Stadt Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen, Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen im Erdgeschoss, Zimmer 0.04,

im Rathaus der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, im Erdgeschoss im Foyer/Eingangsbereich des Rathauses,

im Rathaus der Gemeinde Lauchringen, Hochrainstraße 59, 79787 Lauchringen im 1. Obergeschoss, Zimmer 29,

im Rathaus der Gemeinde Weilheim, Badener Platz 1, 79809 Weilheim, 1. Obergeschoss, Zimmer 12

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt Waldshut-Tiengen unter <https://www.waldshut-tiengen.de/de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-und-stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/alezer-sued-in-der-gemeinde-dogern/> eingesehen werden.

Für telefonische Rückfragen steht das Hauptamt der Gemeinde Dogern, Herr Böhler, Tel. 07751 83118-22 oder das Stadtplanungsamt der Stadt Waldshut-Tiengen, Frau Schmid, Tel. 07741 833-420 sowie das Planungsbüro fsp-stadtplanung in Freiburg, Frau Talpos Tel. 0761/36875-54 zur Verfügung.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 31.01.2020 (Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten BDLA, Hohentengen)  
Diese Unterlage enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen:
  1. auf die Flora und Fauna:  
Informationen zum Bestand und Nutzungen im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Lebensräume von Pflanzen und Tiere; Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Eingriffsregelung und Artenschutz
  2. auf den Boden:  
Informationen zur Wertigkeit des Bodens im Plangebiet und zu Auswirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“; Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  3. auf die Landschaft:  
Informationen zur Wertigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet und zu Auswirkungen in Folge der Planung; Informationen zu Vermeidungsmaßnahmen
  4. auf das Klima / die Luft:  
Informationen zu Klimatopen im Plangebiet sowie zur Kalt- und Frischluftentstehung
  5. auf den Menschen:  
Informationen zu Bestand und Nutzungen im Plangebiet
  6. auf das Wasser:  
Informationen zu Bestand im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser; Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  7. auf Kulturgüter:  
Ein Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.
  8. auf die Fläche:

## Informationen zu Bestand und Nutzungen im Plangebiet; Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut – Bodenschutz/Altlasten, Stellungnahme vom 18.12.2019: Es wird auf die Notwendigkeit der Ergänzung des Umweltberichts hingewiesen (Kompensationsbedarf, Maßnahmen zur Minimierung, Ausgleichsmaßnahmen).
- Landratsamt Waldshut – Naturschutz, Stellungnahme vom 18.12.2019: Berücksichtigung folgender Gegebenheiten: Erhaltung geschützter Feuchtbiotope, Vorkommen geschützter Arten, Biotopverbund im Planungsbereich, Erhaltung vorhandener Kopfweiden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen wie folgt abgegeben werden:

beim Stadtbauamt der Stadt Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen, Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen, Erdgeschoss, Zimmer 0.04,

im Rathaus der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, Hauptamt, Erdgeschoss, Zimmer 5,

im Rathaus der Gemeinde Lauchringen, Hochrainstraße 59, 79787 Lauchringen im 1. Obergeschoss, Zimmer 29,

im Rathaus der Gemeinde Weilheim, Badener Platz 1, 79809 Weilheim im 1. Obergeschoss Zimmer 12.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Waldshut-Tiengen, 26.02.2020



Dr. Philipp Frank

Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER  
VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
WALDSHUT-TIENGEN**

**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**GEMEINDE DOGERN**

**Änderungsbereich Alezer Süd  
Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr  
und soziale Zwecke (Kindergarten)**

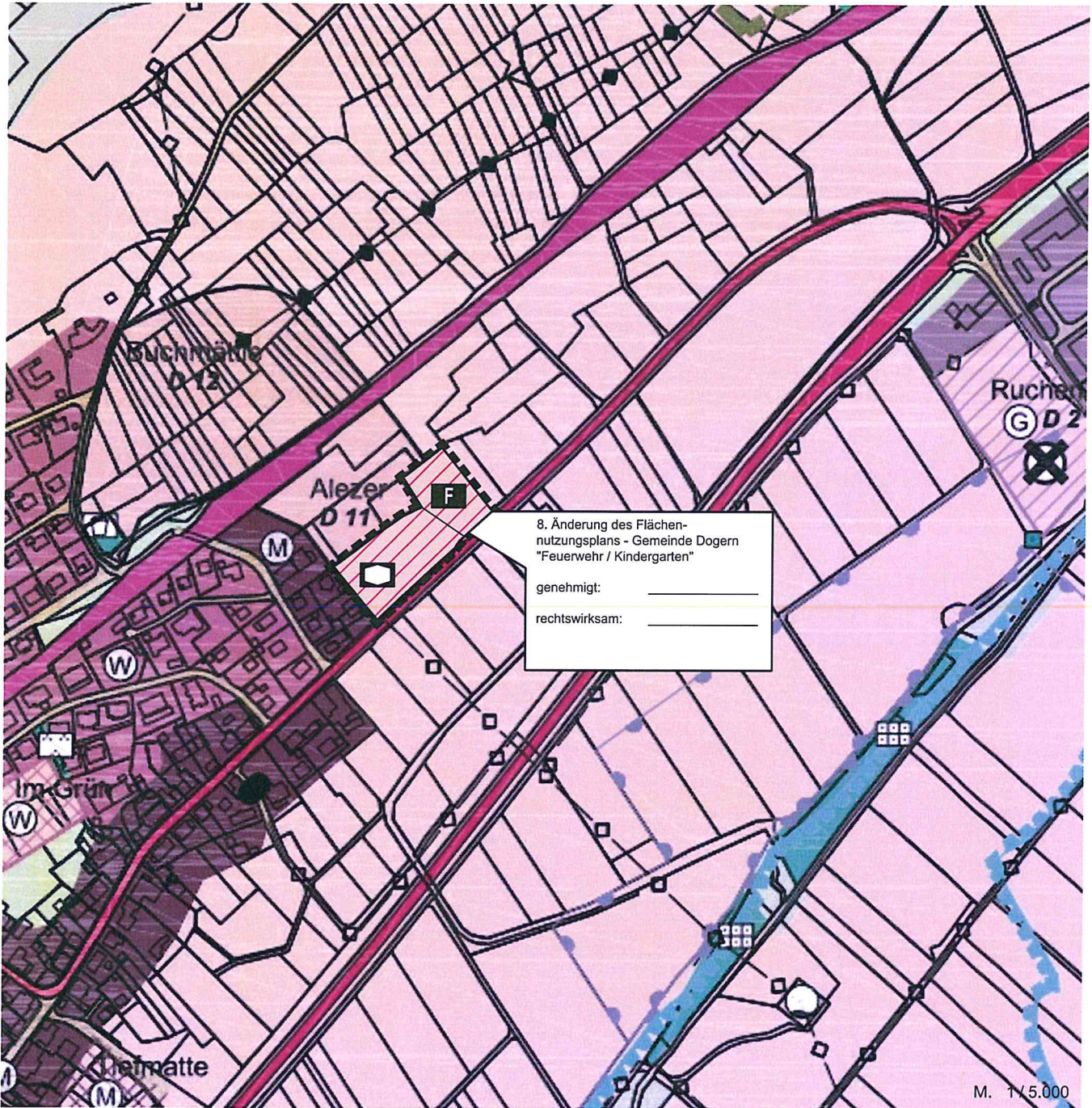
---

**Stand: 12.02.2020  
Offenlage**

**Zeichnerischer Teil (Deckblatt M 1:5.000/1:10.000)  
Begründung (Städtebau)  
Umweltbericht**

**fsp.stadtplanung**

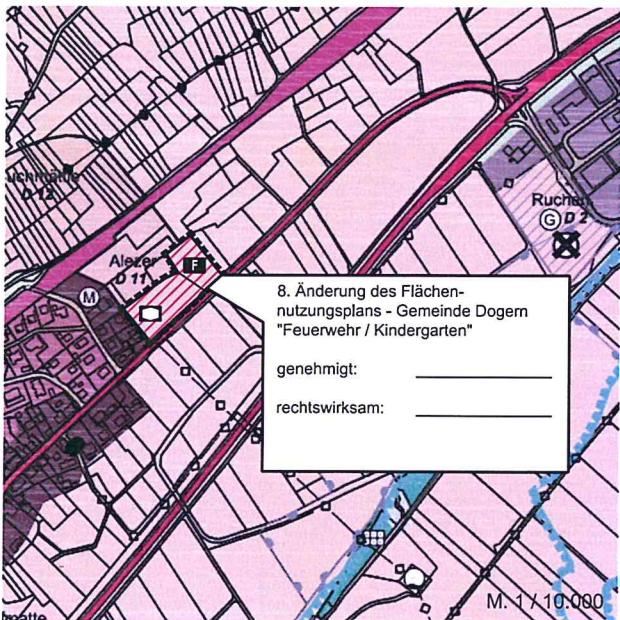
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



8. Änderung des Flächen-  
nutzungsplans - Gemeinde Dogern  
"Feuerwehr / Kindergarten"

genehmigt: \_\_\_\_\_

rechtswirksam: \_\_\_\_\_



8. Änderung des Flächen-  
nutzungsplans - Gemeinde Dogern  
"Feuerwehr / Kindergarten"

genehmigt: \_\_\_\_\_

rechtswirksam: \_\_\_\_\_

## Vereinbarte Verwaltungsgemein- schaft Waldshut-Tiengen

Deckblatt zur 8. Änderung des  
Flächennutzungsplans

Gemeinde Dogern  
"Feuerwehr / Kindergarten"

Planstand: 12.02.2020  
Projekt-Nr: S-19-151  
Bearbeiter: Sam / Tal

20-02-12 VVG WT 8. FNPÄ (20-01-17).dwg

M. 1 / 5.000  
M. 1 / 10.000  
Im A4-Format

**fsp.stadtplanung**



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeines zum Flächennutzungsplan .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
2.1	Allgemeines .....	2
2.2	Verfahrensablauf .....	3
<b>3</b>	<b>Anlass der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
3.1	Feuerwehrgerätehaus .....	3
3.2	Kindergarten .....	4
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich .....</b>	<b>4</b>
4.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	4
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Ziele der Raumordnung .....	6
4.4	Bestandssituation .....	6
4.5	Inhalt der Änderung .....	6
4.6	Lärm .....	7
4.7	Standortauswahl/Standortalternativenprüfung .....	7
4.7.1	Variante 1: Im Böhnler/Birkinger Straße .....	8
4.7.2	Variante 2: Breitmatten .....	9
4.7.3	Variante 3: Unter der Ewies .....	10
4.7.4	Variante 4: Alezer Süd .....	11
4.8	Erschließung .....	11
4.9	Flächenbilanz .....	12
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>12</b>

## 1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Stadt Waldshut-Tiengen und der Gemeinden Dogern, Lauchringen und Weilheim wurde im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 01.03.1991 wirksam geworden ist. Eine letzte umfangreiche Änderung (7. Änderung) des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen wurde, mit Ausnahme der Fläche WT 7 (Bergstadt III), am 09.11.2012 genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung am 28.11.2012 wirksam. Hinsichtlich der Fläche WT 7 (Bergstadt III) wurde die Genehmigung am 12.02.2013 erteilt. Diese wurde durch öffentliche Bekanntmachung, am 21.02.2013 wirksam.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus und die Situation des Kindergartens in der Gemeinde Dogern entsprechen baulich und technisch nicht mehr den heutigen Anforderungen an diese Nutzungen. Die Gemeinde Dogern hat sich daher für einen Neubau eines Feuerwehrhauses und eines Kindergartens entschieden und hierzu verschiedene Standorte innerhalb der Gemeinde geprüft. Sie hat sich schließlich für den Standort im Bereich Alezer Süd am östlichen Ortsausgang in Richtung Waldshut entschieden. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der VVG Waldshut-Tiengen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Für die Realisierung der Neubauvorhaben sind daher sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans, wie auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da die Neubauvorhaben zeitnah realisiert werden sollen, werden die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die hier vorliegende Flächenutzungsplanänderung hat zum Inhalt den Bereich Alezer Süd als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindergarten) darzustellen.

## 2 Verfahren

### 2.1 Allgemeines

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich ist bereits gefasst worden. Auch die Frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan ist durchgeführt worden.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, soll im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Flächennutzungsplanänderung der Umweltbericht des Bebauungsplans der Behörden zur Verfügung gestellt werden.

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.



**BEGRÜNDUNG**

**2.2 Verfahrensablauf**

16.10.2019	Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldshut-Tiengen billigt den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans.
Schreiben vom 14.11.2019 mit Frist bis 18.12.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
18.11.2019 – 20.12.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
12.02.2020	Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldshut-Tiengen fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans, behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, billigt den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage.
20.03.2020 – 20.04.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom _____ mit Frist bis 20.04.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldshut-Tiengen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

**3 Anlass der Planänderung**

**3.1 Feuerwehrgerätehaus**

Das jetzige Feuerwehrhaus befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Dogern an der Adresse Im Bungert 1. Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren gebaut und 2006 umfangreich saniert und umgebaut. Trotzdem weisen die Räumlichkeiten sowohl bauliche als auch technische Mängel auf, wie zum Beispiel fehlende Ausstattung (Fahrzeugwaschplatz, Abgasabsaugung, rutschhemmende Bodenbeläge); schwerfällige Hallentore mit unzureichender Durchfahrthöhe; nicht ausreichend dimensionierte Stellplätze für die Feuerwehrfahrzeuge; sehr beengte Straßenverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt; unzureichende Parkmöglichkeiten für Einsatzkräfte; nicht ausreichend dimensionierter Schulungs- und Sozialraum. Es besteht also dringender Handlungsbedarf um den baulichen und technischen Defiziten entgegenzuwirken, die Rahmenbedingungen der heutigen Standards einzuhalten und somit den Eigenschutz der Freiwilligen Einsatzkräfte zu gewährleisten.

Eine erneute Sanierung des jetzigen Feuerwehrhauses oder ein Neubau an derselben Stelle kommen nicht in Frage, da der jetzige Standort sich in einem ausgereizten und nicht ausbaufähigen Zustand befindet. Deswegen ist ein alternativer Standort für einen Neubau nötig.

### 3.2 Kindergarten

Der jetzige Standort des Kindergartens St. Clemens in der Ortsmitte an der Adresse Am Mühleweiher 1 besteht seit über 60 Jahren. Zurzeit verteilt sich die Gesamtfläche des Kindergartens mit rund 2.500 m<sup>2</sup> auf insgesamt vier Grundstücke, zwei davon im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde und zwei davon von privaten Eigentümern gepachtet.

In den letzten Jahren konnte innerhalb der Gemeinde Dogern ein steigender Bedarf an Krippenplätzen für Kinder unter 3 Jahren beobachtet werden. Außerdem hat sich auch die gesellschaftliche Bedeutung des Kindergartens über die Jahre hinweg grundlegend verändert. Kinder verbringen durchgehend eine wesentlich längere Zeit im Kindergarten, was neue Anforderungen an die Pädagogik als auch an den Tagesablauf mit sich bringt. All diese Änderungen haben neue Raumanforderungen zur Folge.

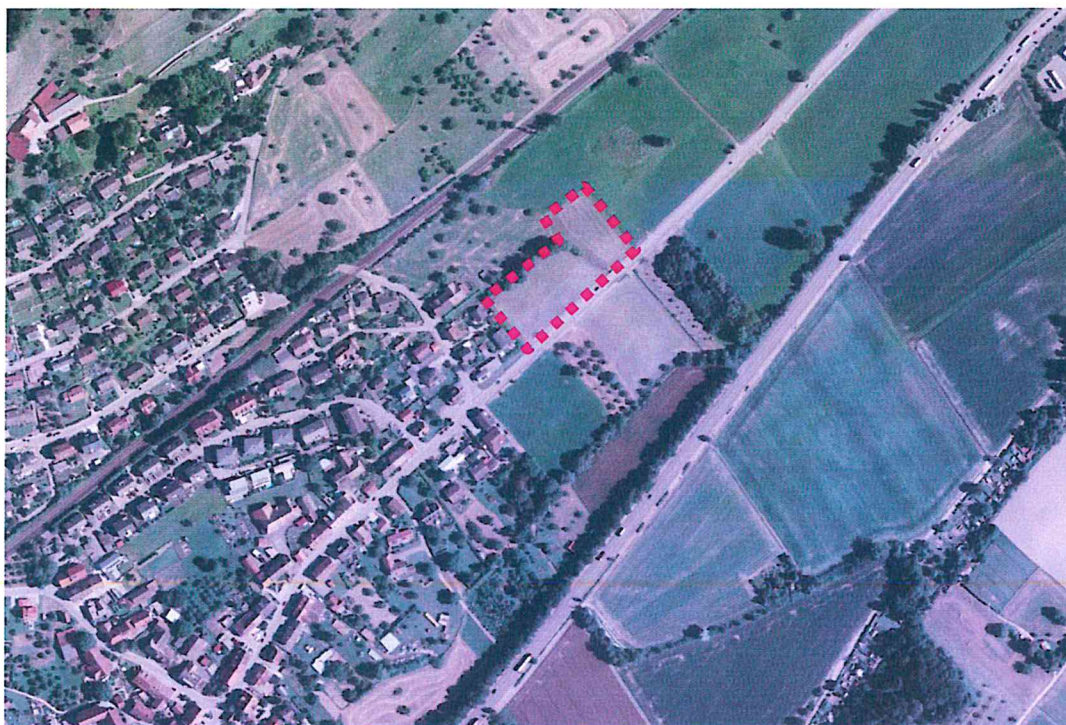
Am jetzigen Standort sind die Räume für die Anzahl der Kinder teilweise zu klein und nicht flexibel. Der Personalraum ist für die durch Teilzeitstellen steigende Anzahl der Mitarbeiter zu klein. Die Lage des Leitungsbüros im zweiten Obergeschoss ist ungünstig für die Einsicht in das tägliche Geschehen sowie für die Erreichbarkeit vonseiten der Eltern und Mitarbeiter/-innen. Die Parkplatzsituation ist auch prekär. Die bestehende Situation insgesamt entspricht also nicht mehr den heutigen Standards. Eine Sanierung ist aus der Sicht der Verwaltung nur dann sinnvoll, wenn die bisher gepachteten Flächen durch Erwerb oder langfristige Verträge gesichert werden können. Aus vergangenen Gesprächen ist aber zu schließen, dass die gewünschte Sicherung der Flächen nicht möglich ist. In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde durch weitere Neubaugebiete soll der Kindergarten auch erweiterbar sein, damit bedarfsgerechte Angebotsveränderungen vorgenommen werden können. Erweiterungen an der jetzigen Stelle sind aber eher schwierig. All dies begründet die Notwendigkeit eines neuen Standorts. Somit kann auch sichergestellt werden, dass sich das Grundstück und das Gebäude zukünftig in kommunalem Eigentum befinden, wobei der Betrieb des Kindergartens auch weiterhin in kirchlicher Trägerschaft geführt werden soll.

## 4 Änderungsbereich

### 4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Dogern. Im Westen grenzt Wohnnutzung an das Gebiet. Im Norden ist das Gebiet durch einen Gehölzstreifen mit Wassergraben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Im Süden ist die Grenze durch die Hauptstraße/Kreisstraße (K6589) gegeben. Im Osten in Richtung Waldshut grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet.

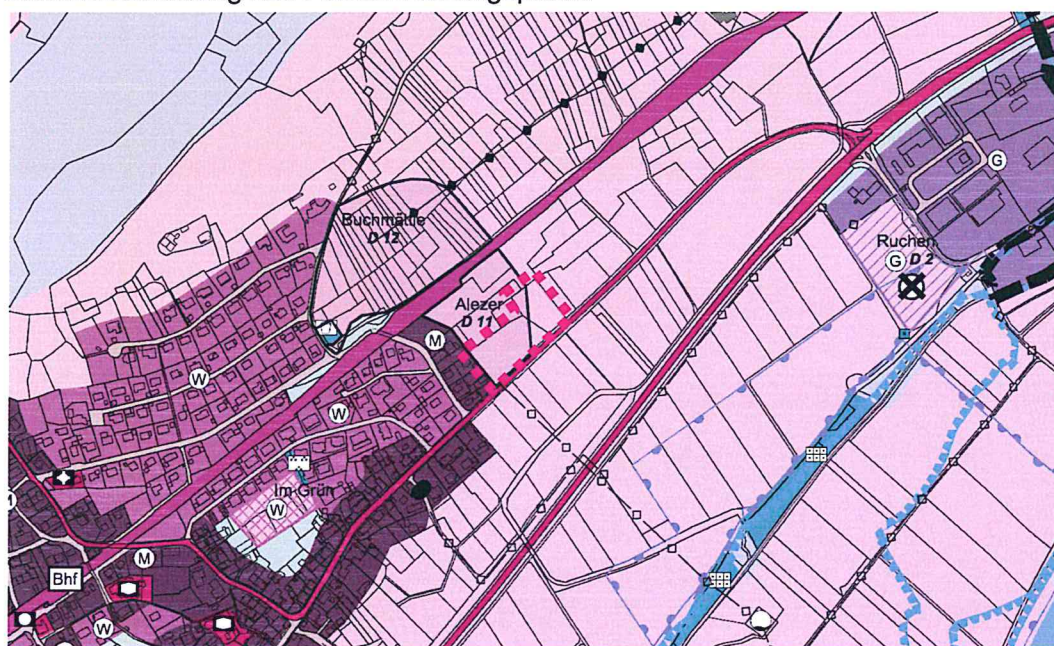
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und ist über die Hauptstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Dogern angebunden.



Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

#### 4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

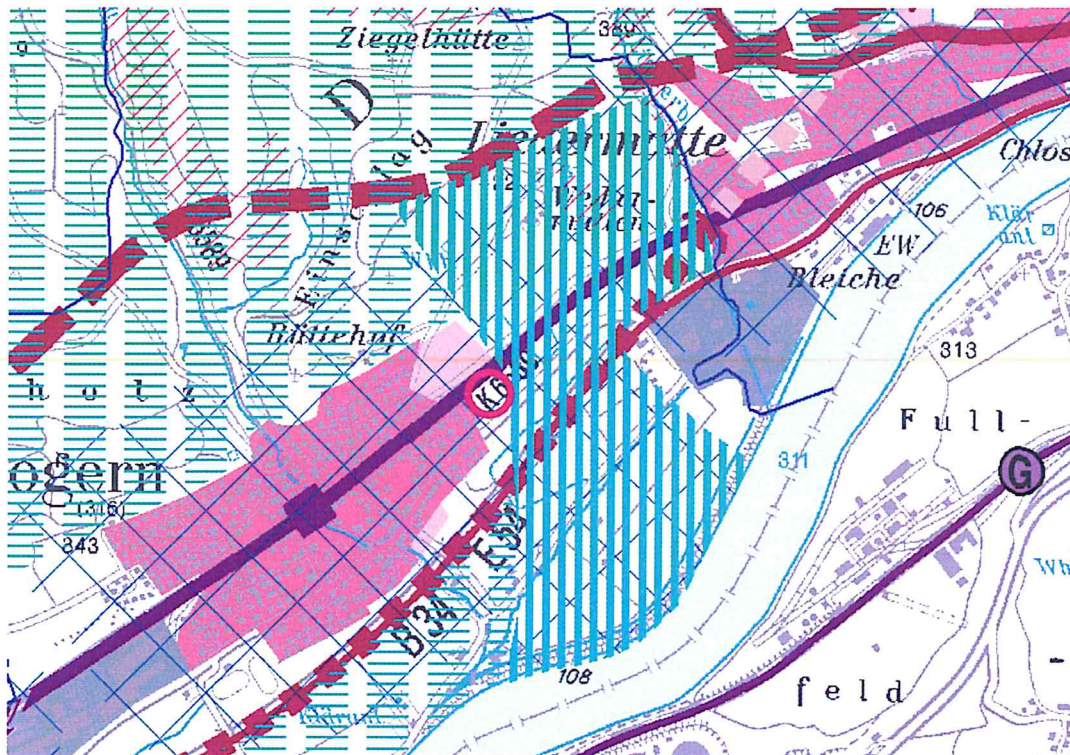
Im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Waldshut-Tiengen wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bezeichnung „Alezer D11“ bezieht sich auf eine Bauflächenrücknahme innerhalb der letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

### 4.3 Ziele der Raumordnung

Der Gemeinde Dogern wird im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee keine zentrale Funktion zugeordnet. Für den vorliegenden Änderungsbereich sind keine räumlich konkretisierten Planungsziele ausgewiesen. Östlich vom Gebiet erstreckt sich eine Grünzäsur (PS 3.1.2) bis zur Gemarkung Waldshut, die aber durch die Planungen weder tangiert noch beeinträchtigt wird.



Ausschnitt des aktuellen Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000

### 4.4 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Außerdem befinden sich im Gebiet Teilflächen des Biotops „Seggenrieder östlich Dogern“. Durch die geplante Entwicklung kommt es zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Tiere, Boden, Grundwasser sowie Fläche. In der verbindlichen Bauleitplanung können die Eingriffe durch Maßnahmen im Gebiet zum Teil minimiert oder sogar vermieden werden. Andere Kompensationsmaßnahmen sollen auch außerhalb des Plangebietes erfolgen, um die Eingriffe zu kompensieren oder auszugleichen.

### 4.5 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,8 ha. Dieser gesamte Bereich soll als Gemeinbedarfsfläche für „Feuerwehr“ und „Soziale Einrichtungen“ (Kindergarten) dargestellt werden.



Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4.6 Lärm

Lärmemissionen von Kindergärten sowie von Feuerwehreinsatzwagen sind nach gängiger Rechtsprechung als sozialadäquat hinzunehmen. Durch die Ortsrandlage befinden sich im vorliegenden Fall zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung des Plangebietes, nur im Südwesten grenzt das Gebiet unmittelbar an Wohnbebauung an. Durch die neuen Nutzungen ist keine beträchtliche Erhöhung der verkehrlichen Belastung auf der Hauptstraße/Kreisstraße (K6589) zu erwarten. Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Nutzungen, vor allem auf den Kindergarten, sind aus Sicht der Gemeinde annehmbar. Aus Sicherheitsgründen sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden (wie z. B. die Versetzung des Ortsdurchfahrtsschildes), was zu einer Verbesserung auch hinsichtlich des Lärms führen wird.

#### 4.7 Standortauswahl/Standortalternativenprüfung

Um den besten Standort für die Unterbringung eines Kindergartens und eines Feuerwehrgerätehauses innerhalb der Gemeinde Dogern zu finden, wurden Potentialflächen in einem zweistufigen Verfahren untersucht. In der ersten Stufe wurden offenkundig ungeeignete Standorte ausgeschlossen. Die vier verbleibenden Standorte (Breitmatten, Alezer Süd, Unter der Ewies, Im Böhnler/Birkingen Straße) wurden anhand eines Kriterienkatalogs näher beleuchtet und bewertet. Als Planungsgrundlage wurden für den Kindergarten die Empfehlungen und Arbeitshilfen des Kommunalverbands für Jugend und Soziales (KVJS) herangezogen. In diesen Empfehlungen sind u. a. die für den Betrieb einer Kindertagesstätte notwendigen Mindeststrahlenbedingungen und aus deren Erfahrungen darüber hinausgehende Empfehlungen niedergeschrieben. In Bezug auf das Feuerwehrgerätehaus flossen frühere Planungen sowie Überlegungen der Feuerwehr ein. Dabei ist keine tiefere Gebäudeplanung erfolgt. Ziel war lediglich ein Raum- und Gebäudeprofil für beide Projekte zu erstellen. Anschließend wurden die erarbeiteten Varianten im Rahmen eines Fachbehördengesprächs mit den Trägern öffentlicher Belange besprochen. Abgeklärt wurden insbesondere die Belange des Baurechts, des Umweltschutzes und

des Straßenverkehrs/-baus. Ferner wurden Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern, dem Kindergartenträger und der Feuerwehr geführt.

Für die vier Standorte wurden harte Faktoren ausgewertet, wie Lärmemissionen, naturschutzrechtliche Belange und die Übereinstimmung mit zentralen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie der Zugriff auf die Grundstücke. Außerdem wurden die jeweiligen Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander abgewogen.

#### 4.7.1 Variante 1: Im Böhner/Birkinger Straße

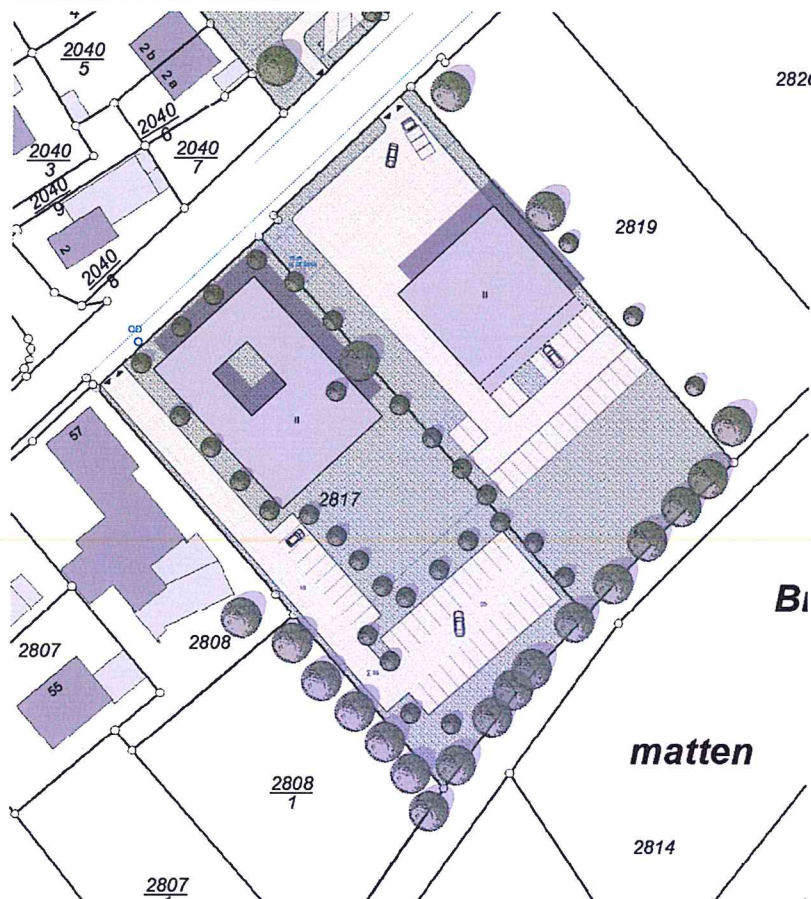


Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2018

Das Gebiet mit ca. 0,4 ha befindet sich nördlich der Bahnlinien im östlichen Teil der Gemeinde Dogern. Die Fläche verteilt sich auf insgesamt drei Grundstücke, davon sind bereits zwei im Eigentum der Gemeinde. Die Vorstudie zeigt, dass die Realisierung eines Kindergartens grundsätzlich möglich ist, zukünftige Erweiterungen wären aber nur begrenzt möglich. Der schlauchartige Flächenzuschnitt hat zur Folge, dass die Erschließung für den Betriebsablauf nicht optimal lösbar ist. Außerdem eignen sich die Flächen nicht für ein Feuerwehrgerätehaus.

Ausschlaggebend an dieser Stelle ist jedoch ein zentrales Entwicklungsziel der Gemeinde, diese Fläche auch weiterhin als Vorhaltefläche für einen Bahnübergang zu sichern. Aus diesem Grund ist die Fläche seit Jahrzehnten von einer möglichen Entwicklung ausgeschlossen worden. Eine Bahnüberführung der Birkinger Straße erscheint nach wie vor aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkten nur im Bereich dieser Vorhalteflächen sinnvoll und realisierbar. Ein Bau der Eisenbahnüberführung im Bereich des vorhandenen Oberganges ist infolge der beengten Platzverhältnisse durch nahe Bebauung nicht möglich. An dem bisherigen Planungsziel der Bahnüberführung wird also festgehalten und dieses soll auch weiterhin vorrangig verfolgt werden.

**4.7.2 Variante 2: Breitmatten**

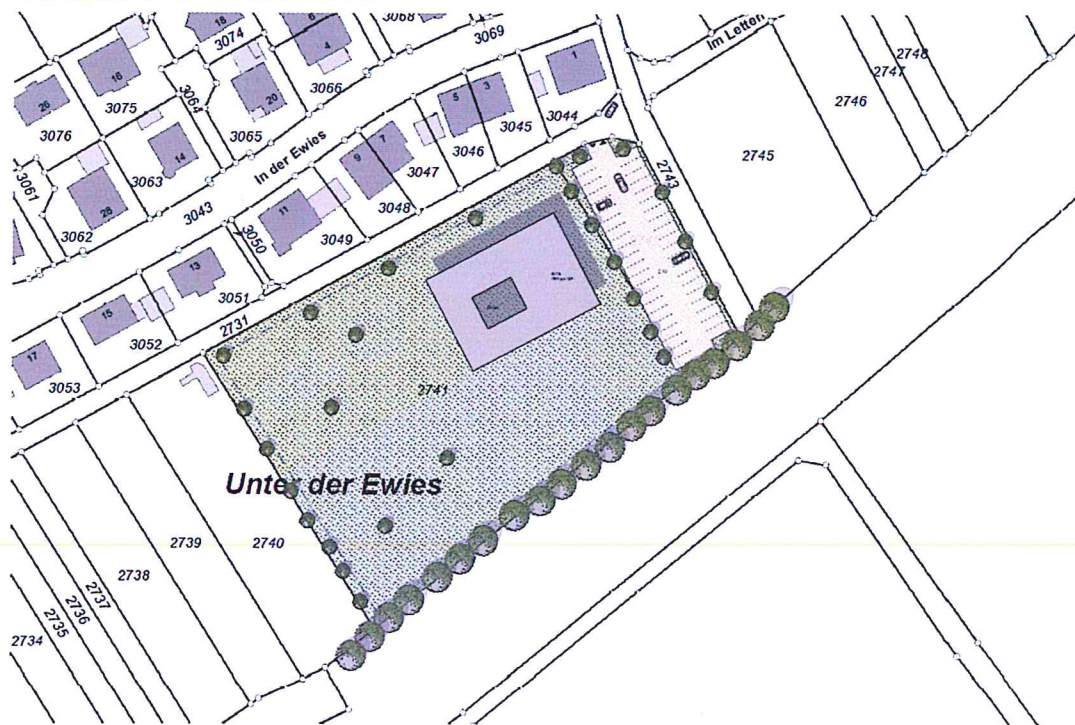


Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2018

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortseingang südlich von der Hauptstraße (K6589) und umfasst zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,74 ha. Die betroffenen Grundstücke liegen im Außenbereich und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Beide Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Bereits in früheren Überlegungen für ein neues Feuerwehrgerätehaus wurde eines dieser Grundstücke favorisiert, Grunderwerbsverhandlungen sind aber damals schon gescheitert. Auch neulich durchgeführte Gespräche sind erfolglos geblieben. Weil die Gemeinde kein Zugriff auf die Flächen hat und im Hinblick auf die mit einem Grunderwerb verbundenen Kosten wird diese Fläche für den Kindergarten und die Feuerwehr als nicht umsetzbar angesehen.

#### 4.7.3 Variante 3: Unter der Ewies



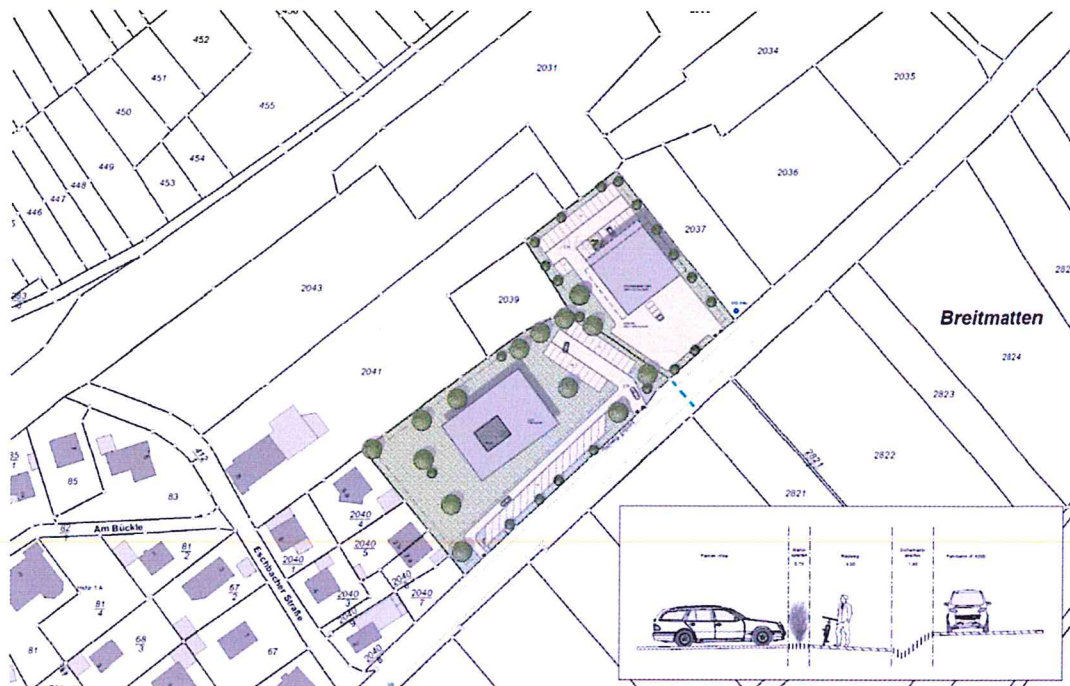
Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2018

Das Gebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde nördlich von der B34 und umfasst zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha. Durch die Nähe zum Dorfkern ist die fußläufige Erreichbarkeit gesichert. Andererseits liegen die Grundstücke, ähnlich wie beim jetzigen Kindergartenstandort, in einer Sackgasenlage. Aus Sicherheitsaspekten ist in diesem Fall der Ausbau der Kirchstraße für die Anlegung eines Gehweges und ggf. die Schaffung einer sicheren Querungsmöglichkeit der Hauptstraße zu bedenken.

Diese Flächen sind aus erschließungstechnischen Gründen für das Feuerwehrgerätehaus nicht geeignet. Das heißt, dass die Flächen, die ganz erworben werden müssen, nur teilweise mit einem Kindergarten ausgelastet werden würden, was aus der Sicht der Wirtschaftlichkeit ein Kontraargument für diesen Standort ist.



#### 4.7.4 Variante 4: Alezer Süd



Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2018

Der Standort „Alezer Süd“ befindet sich am östlichen Ortseingang und bietet mit einer Fläche von ca. 0,8 ha ausreichend Platz für beide Vorhaben.

Die Umsetzung der Vorhaben in unmittelbarer Nähe zueinander hat den Vorteil, dass die bauleitplanerischen Verfahren für beide Vorhaben in einem Zuge durchgeführt werden können, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Im Laufe der weiteren Überlegungen können sich auch andere Synergieeffekte zwischen den beiden Nutzungen ergeben.

Die Lage des Gebietes am Ortsrand ist für die Feuerwehr von Vorteil, da sich die Lärmemissionen auf die Wohnnutzung im Ort von hier aus weniger stark auswirken. Für die Kindergartennutzung ist der Nachteil der Ortsrandlage, dass die Kinder zum Teil längere Wege zurückzulegen haben werden. Eine sichere fußläufige Anbindung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind notwendig, um die hohe Einfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren.

Ansonsten gab es aus dem Fachbehördengespräch keine Gründe, die gegen eine Entwicklung an dieser Stelle gesprochen haben. Unter Abwägung aller Belange hat sich die Gemeinde entschlossen die Kombilösung an dem Standort „Alezer Süd“ zu realisieren und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Verfahren einzuleiten.

#### 4.8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits bestehende Hauptstraße (K6589), die Dogern mit Waldshut verbindet. Das Konzept sieht zurzeit drei separate Zufahrten direkt von der Kreisstraße vor: eins für die Feuerwehr und zwei für den Kindergarten. Die notwendigen Parkplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Eine Verlegung des Ortsschildes wird angestrebt, um die Erschließung zu den neuen Nutzungen zu erleichtern, aber auch aus Sicherheitsgründen. Außerdem sollen ein Radweg und ein Gehweg für eine sichere Anbindung inner- und außerorts sorgen.

Auch die technische Erschließung soll über diese Straße erfolgen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

#### 4.9 Flächenbilanz

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet umfasst **ca. 7.961 m<sup>2</sup>** und soll vollständig in Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindergarten) umgewandelt werden.

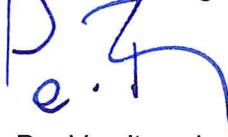
### 5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt worden.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro Burkhard Sandler, Landschaftsarchitekten BDLA aus Hohentengen, erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf den Umweltbericht verwiesen, welcher als Teil II der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt ist.

Waldshut-Tiengen, den



Der Vorsitzende der  
Verwaltungsgemeinschaft

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen,  
Weilheim

**Projekt:** **Umweltprüfung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Änderungsbereich Alezer-Süd, Gemeinbedarfsfläche für Feu-  
erwehr und soziale Zwecke, Gemeinde Dogern**

**Bericht:** **Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP)**

Verfasser: Dipl. Ing. C. Burkhard, Dipl. Ing. S. Alber

Auftraggeber: Gemeinde Dogern

Datum: 31.01.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/ Abgrenzung des Vorhabens	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	5
2.1	Unterlagen	5
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	5
2.3	Vermeidungsmaßnahmen	8
2.4	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.	Beschreibung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	14
4.	Fazit	17



### TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	5
Tabelle 2:	Überschlägig ermittelte Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	8
Tabelle 3:	Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	10
Tabelle 4:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	12
Tabelle 5:	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	12

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim plant die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens. Der Änderungsbereich „Alezer Süd“ umfasst eine ca. 0,8 ha große Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und soziale Zwecke (Kindertagesstätte) am östlichen Ortsrand der Gemeinde Dogern. Für die frühzeitige Behördenbeteiligung werden die umweltrelevanten Belange in vorliegender „naturschutzfachlicher Einschätzung“ erarbeitet und zusammenfassend dargestellt.

### 1.2 Lage/ Abgrenzung des Vorhabens

Der Änderungsbereich „Alezer Süd“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Dogern im Landkreis Waldshut-Tiengen und umfasst ca. 0,8 ha. Die Fläche besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen, linienhaften Gehölzen und Einzelbäumen sowie Gräben. Die Gräben sind teilweise Bestandteil des gemäß §33 BNatSchG geschützten Biotopes „Seggenrieder östlich Dogern“. Das Areal schließt im Westen an die bestehende Bebauung der Gemeinde Dogern an. Im Süden und Südosten wird es durch die Kreisstraße K 6589 begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die FNP-Änderung „Alezer Süd“ wird eine Fläche von 7.961 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in Anspruch genommen. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinbedarfsfläche FW (0,6)	2.884,00 m <sup>2</sup>
<u>Gemeinbedarfsfläche Kita(0,3)</u>	<u>5.077,00 m<sup>2</sup></u>
Summe:	7.961,00 m <sup>2</sup>

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

### 2.1 Unterlagen

Die Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraumes erfolgte anhand von Luftbildern sowie einer Ortsbegehung Anfang März 2019. Des Weiteren wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Topographische Karte 1 : 25.000 (Blatt: 8315 Waldshut-Tiengen)
- Geologische Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Waldshut-Tiengen)
- Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg -Süd)
- Bodenschätzung (Informationsportal Landschaftsplanung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz; LUBW)
- Schutzgebiete (Daten- und Kartendienst der LUBW)
- Wasser (Daten- und Kartendienst der LUBW)

### 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.2.1 Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/ Luft, Fläche, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung

Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholung sowie Fläche werden in nachfolgender Tabelle zusammenfassend beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
<b>Pflanzen/ Bio- totope</b>	12.61 Entwässerungsgräben, naturnahe Vegetation (Aufwertung Faktor 1,2)	<b>(16 ÖP) mittel</b>
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	<b>(13 ÖP) mittel</b>
	34.62 Sumpfschilf-Ried	<b>(17 ÖP) hoch</b>
	35.11 Nitrophytische Saumvegetation, naturnahe Ufervegetation (Aufwertung Faktor 1,2)	<b>(14 ÖP) mittel</b>
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	<b>(11 ÖP) mittel</b>



<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung/ Charakteristik</b>	<b>Bedeutung</b>
	41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	<b>(17 ÖP) hoch</b>
	45.30 Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, 6 ÖP): 1 Laubbaum (188 cm x 6 ÖP = 1.128 ÖP)	<b>sehr hoch</b>
	60.25 Grasweg	<b>(6 ÖP) gering</b>
<b>Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumausstattung/ Habitate: großflächige Wiesenfluren, Gehölze, Einzelbaum, Gräben mit Uferzonen</li> <li>- Einschätzung des Gebietes nach Ortsbegehung vom März 2019</li> </ul> <p>Das Untersuchungsgebiet hat eine Bedeutung für Vögel, Fledermäuse und eventuell Amphibien. Mit dem Vorkommen weiterer Tierartengruppen wie Reptilien ist nicht zu rechnen.</p> <p>Vögel: Aufgrund der Gehölze und Bäume innerhalb und entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze wird das Gebiet wahrscheinlich von Brutvögeln und Greifvögel genutzt. Es konnten keine Nester in den Bäumen bzw. Gehölzen festgestellt werden, die Bäume weisen jedoch Spechtlöcher und Baumhöhlen auf.</p> <p>Fledermäuse: Aufgrund der Ortsrandlage und der Gehölze entlang des Gebietsrandes dient das Gebiet Fledermäusen mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat. Quartiernachweise wurden nicht vorgefunden. Die Baumhöhlen und einzelne Spechtlöcher der Bäume eignen sich jedoch teilweise als Fledermausquartiere.</p>	<b>hoch</b>
<b>Schutzgebiete</b>	- Biotop Nr. 183153370632 – „Seggenrieder östlich Dögern“	
<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hydrogeolog. Einheit: Jungquartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter)</li> <li>- Ergiebigkeit des Grundwasserleiters: hoch (Lockergestein)</li> <li>- Schutzfunktion der Deckschicht: gering</li> <li>- Durchlässigkeit: hoch (Lockergesteins-Grundwasserleiter)</li> </ul>	<b>hoch</b>
<b>Oberflächen-gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grabensystem (Entwässerungsgräben) im mittleren Bereich sowie entlang der östlichen und nordwestlichen Gebietsgrenze</li> <li>- Gräben sind geradlinig, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wasserführend. Die Gewässer sind relativ flach und bestehen aus einer standorttypischen naturnahen Ufervegetation (Segge, Röhricht, frische bis feuchte Krautfluren, Feldhecke aus überwiegend Weiden)</li> <li>- Gräben sind teilweise als geschütztes Biotop gemäß §33 BNatSchG ausgewiesen</li> </ul>	<b>mittel - hoch</b>



<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung/ Charakteristik</b>	<b>Bedeutung</b>
<b>Klima/ Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimatope: landwirt. Nutzflächen (Wiesenflächen) Gehölze (Feldhecke, Einzelbäume)</li> <li>- Hauptsächlich Kaltluftentstehungsgebiet, die Frischluftproduktion ist lediglich im Bereich der Gehölze hoch</li> <li>- Kaltluft und Frischluft fließt Richtung K 6589 und von dort über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Richtung B 34 und Rhein → sie hat damit keinen Siedlungsbezug</li> </ul>	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheiten: landwirt. Nutzflächen (Wiesenflächen) Eigenart: gering, Vielfalt: gering, Naturnähe: mittel Gehölze (Feldhecke, Einzelbäume): Eigenart: hoch – sehr hoch, Vielfalt: hoch, Naturnähe: hoch</li> <li>- Vorbelastung: Siedlung angrenzend im Westen, K 6589 angrenzend im Süden und Südosten</li> </ul>	<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen: gering Gehölze: hoch</b>
<b>Mensch/ Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Erholungsnutzung innerhalb des Geländes, da keine landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Areals, Wohnbebauung nicht innerhalb des FNP-Änderungsbereiches</li> </ul>	<b>gering</b>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine versiegelte oder verbaute Fläche</li> <li>- überwiegend anthropogene Nutzung der Fläche durch Landwirtschaft</li> </ul>	<b>mittel</b>

### 2.2.2 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Waldshut-Tiengen) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus würmzeitlichen Schottern (Niederterrassenschotter).

Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) haben sich aus dem geologischen Untergrund Parabraunerden gebildet. Sie bestehen überwiegend aus kiesig sandig-schluffigem Lehm über kiesigem tonigem Lehm. Laut der Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenfunktionen im Bereich des Untersuchungsgebiets wie folgt bewertet:

#### Parabraunerde

<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit:</b>	<b>2,5 → mittel - hoch</b>
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b>	<b>2,5 → mittel - hoch</b>
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe:</b>	<b>3,0 → hoch</b>

Die Werte stellen insgesamt eine erste Einschätzung der Bodenfunktionen dar, um einen ungefähren Ausgleichsbedarf ermitteln zu können und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Gemäß der Ökokonto-Verordnung für Baden-Württemberg (Dez. 2010) ergeben sich daraus folgende Wertstufen bzw. Ökopunkte:

Tabelle 2: Übersichtlich ermittelte Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen <sup>1</sup>	Wertstufe
Parabraunerde über Anschwemmungen	2,5-2,5-3,0	2,67

<sup>1</sup>Es werden nur die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betrachtet. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) in die weitere Bewertung einbezogen.

### 2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen durch die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche vermieden bzw. gemindert werden:

- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Bautabuzonen im Bereich der Gräben zum Schutz der Fließgewässer und des geschützten Biotopes „Seggenrieder östlich Dogern“
- Baumschutzmaßnahmen zum Erhalt des Einzelbaumes
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für z.B.: Gehwege, PKW-Parkplätze entlang der Straßen
- Dachbegrünung auf flach geeigneten Dächern
- Versickerung von unbelastetem oder nur geringfügig belastetem Niederschlagswasser aus Dachflächen und/oder PKW-Verkehrsflächen über dezentrale Versickerung
- Festsetzung von Insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsmitteln innerhalb der FNP-Fläche

Die aufgeführten Maßnahmen sind in der Planung/Ausweisung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

## 2.4 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die neue Gemeinbedarfsfläche werden nachfolgend auf der Basis der vorhandenen Unterlagen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen können daher nur überschlägig erfasst werden:

### Pflanzen/Biotope

Anlagebedingt hat das Vorhaben folgende Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope zur Folge:

Tabelle 3: Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Bestand		Planung		
Biotop	m <sup>2</sup> / St.	ÖP	m <sup>2</sup> / St.	Biotop
Entwässerungsgräben, naturnahe Vegetation, Aufwertung Faktor 1,2 (12.61; mittlere Bed. 16 ÖP)	185 m <sup>2</sup>	2.960	3.253 m <sup>2</sup>	Versiegelung (60.10, Gemeinbedarfsfläche; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP)	7.188 m <sup>2</sup>	93.444	4.708 m <sup>2</sup>	Private Grünflächen (Garten 60.60; Gemeinbedarfsfläche; geringe Bed. 6 ÖP)
Sumpfschilfröhricht (34.62; hohe Bed. 17 ÖP)	7 m <sup>2</sup>	119		
Nitrophytische Saumvegetation, naturnahe Ufervegetation, Aufwertung Faktor 1,2 (35.11; mittlere Bed. 14 ÖP)	263 m <sup>2</sup>	3.682		
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	185 m <sup>2</sup>	2.035		
Feldhecke mittlerer Standorte (41.22; hohe Bed. 17 ÖP)	38 m <sup>2</sup>	646		
Einzelbaum (45.30) auf mittelwertigem Biotoptyp	1 St.	1.128		
Grasweg (60.25; geringe Bed. 6 ÖP)	95 m <sup>2</sup>	570		
<b>Gesamtsumme</b>	<b>7.961 m<sup>2</sup>/ 1. St</b>	<b>104.584</b>	<b>31.501</b>	<b>7.961 m<sup>2</sup></b>
<b>Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope 104.584 (Bestand) – 31.501 (Planung) = 73.083 ÖP</b>				

Dies führt zu einem vollständigen Verlust der betroffenen Biotope und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen und Tiere. Es ergibt sich daher anhand der überprägten Flächen ein Eingriff von 73.083 ÖP.

Durch die Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen als Bautabuzonen sowie Baumschutzmaßnahmen können jedoch folgende Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten werden:

- Entwässerungsgräben (12.61):	2.960 ÖP
- Sumpfsiegenried (34.62):	119 ÖP
- Nitrophytische Saumvegetation (35.11):	3.682 ÖP
- Feldhecke mittlerer Standorte (41.22):	646 ÖP
- <u>Einzelbaum (45.30):</u>	<u>1.128 ÖP</u>
	8.535 ÖP

Dies führt zu einer Minderung des Eingriffes um 8.535 ÖP. Insgesamt besteht daher ein **Kompensationsbedarf** von **64.548 ÖP** für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope**

#### Boden

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010.

Dabei wird der Umfang des Eingriffes aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt und danach in Ökopunkte umgerechnet. Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0“ festgesetzt.

Durch die Festsetzungen ist als Vermeidungsmaßnahme eine dezentrale Versickerung für Niederschlagswasser aus den versiegelten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche geplant. Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) ist eine Versickerungsmulde eingriffsmindernd, da die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ teilweise erhalten bleibt (Bewertungsklasse 1). Für die versiegelten Flächen der Gemeinbedarfsflächen wird daher die Wertstufe 0,333 festgesetzt.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein- griffs- fläche F (m <sup>2</sup> )	BvE <sub>1</sub>	BnE <sub>2</sub>	Dif- fe- renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m <sup>2</sup> ) x D x 4 ÖP ÖP
<u>Versiegelung</u>					
freier Boden:	3.253	2,67	0,33	2,34	30.448
<b>Summe Schutzgut Boden</b>					<b>30.448</b> <b>~30.000</b>

- <sup>1</sup> BvE = Wertestufe vor dem Eingriff  
<sup>2</sup> BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch die Erweiterung des Flächennutzungsplanes kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 0,33 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der versiegelten Flächen ein Eingriff von 30.448 ÖP.

Im Rahmen der Festsetzungen wurde eine Dachbegrünung festgelegt, welche zu einer Eingriffsminderung führt. Es kann jedoch auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine genaue Aussage über die Größe der Flächen getroffen werden. Die Eingriffsminderung kann daher erst im B-Planverfahren bilanziert werden. Grundsätzlich führt eine Substratmächtigkeit von 10 cm zu einer Minderung von 2 ÖP/m<sup>2</sup>.

Für das Schutzgut Boden wird daher durch die FNP-Änderung ein Kompensationsbedarf von **30.448 ÖP** angenommen.

Schutzgüter Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Fläche sowie Mensch/Erholung

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch den FNP Änderungsbereich „Alezer Süd“ werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

Tabelle 5: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Tiere hohe Be- deutung	- Erhalt der Lebensraumtypen/ Habitate Gehölze, Einzelbaum sowie Gräben mit Uferzonen durch Festsetzungen im Rahmen des späteren B-Planes	Verlust des Lebensraumes Wiesenfluren und damit eines Jagdhabitates. Diese sind in unmittelbarer Umgebung großflächig vorhanden

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anlagebedingter Verlust des Lebensraumes: großflächige Wiesenfluren als Jagd- / Nahrungshabitat</li> <li>- Vögel: Durch den Erhalt der Gehölze und des Einzelbaumes können mögliche Brutstandorte weitgehend erhalten werden.</li> <li>- Fledermäuse: Da die Gehölze und der Einzelbaum erhalten werden, sind für die Fledermäuse nur geringfügige Beeinträchtigungen des Jagdhabitates zu erwarten.</li> </ul>	<p>→ <b>erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des geschützten Biotopes „Seggenrieder östlich Dogern“ durch die Ausweisung von Tabuzonen im Rahmen des späteren B-Planes</li> </ul>	<p>→ <b>keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>
Grundwasser hohe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsflächen vor Ort</li> <li>- Gefährdung des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>	<p>Gefahr von Verunreinigung des Grundwassers z.B. im Brandfall → <b>erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>
Oberflächengewässer mittlere bis hohe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gräben und ihrer Uferzonen durch Ausweisung von Tabuzone im B-Plan</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsflächen vor Ort → Erhalt des Zuflusses in die Gräben</li> </ul>	<p>→ <b>keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>
Klima, Luft geringe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anlagebedingter Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen</li> <li>- keine betriebsbedingte Emissionen</li> <li>- keine baubedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>	<p>Verlust an Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsbezug → <b>keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>
Landschaftsbild geringe bis hohe Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Gehölze durch Festsetzungen von Bautabuzonen und Baumschutzmaßnahmen im Rahmen des späteren B-Planes</li> <li>- anlagebedingte Überprägung/ Überformung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesenflächen)</li> <li>- keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen</li> </ul>	<p>die betroffenen Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild → <b>keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b></p>

Mensch/ Erholung geringe Bedeutung	- keine Wohnbebauung, keine Erholungsnutzung	→ <b>keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b>
Fläche mittlere Bedeutung	- anlagebedingte Überformung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen - vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Staubbelastung	→ <b>erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung</b>

Insgesamt ist durch die Ausweisung der neuen Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der FNP-Änderung ist mit folgenden Beeinträchtigungen/ negativen Auswirkungen zu rechnen:

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust von Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (64.548 ÖP)
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Jagdhabitaten
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen (30.448 ÖP)
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Gefahr von Schadstoffeintrag in das Grundwasser
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch die Versiegelung bisher un bebauter Flächen

### 3. Beschreibung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Folgenden werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, welche im Rahmen des späteren B-Planes festgesetzt werden:

#### Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt der Gräben und ihrer Uferzonen (geschützte Biotope gemäß § 33 BNatSchG):

Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Bautabuzonen im Bereich der Gräben zum Schutz der Fließgewässer und des geschützten Biotopes „Seggenrieder östlich Dogern“.



Ggf. ist zum Schutz ein Bauzaun zu errichten.

Erhalt des Einzelbaumes

Festsetzung von Baumschutzmaßnahmen zum Erhalt des Einzelbaumes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Versickerung von unbelastetem oder nur geringfügig belastetem Niederschlagswasser der Dachflächen und/oder PKW-Verkehrsflächen über eine dezentrale Versickerung

**Ausgleichsmaßnahmen**

Festsetzung einer Dachbegrünung

Festsetzung von Dachbegrünungen für Dachflächen der Feuerwehr und der Kindertagesstätte.

Pflanzung von Bäumen

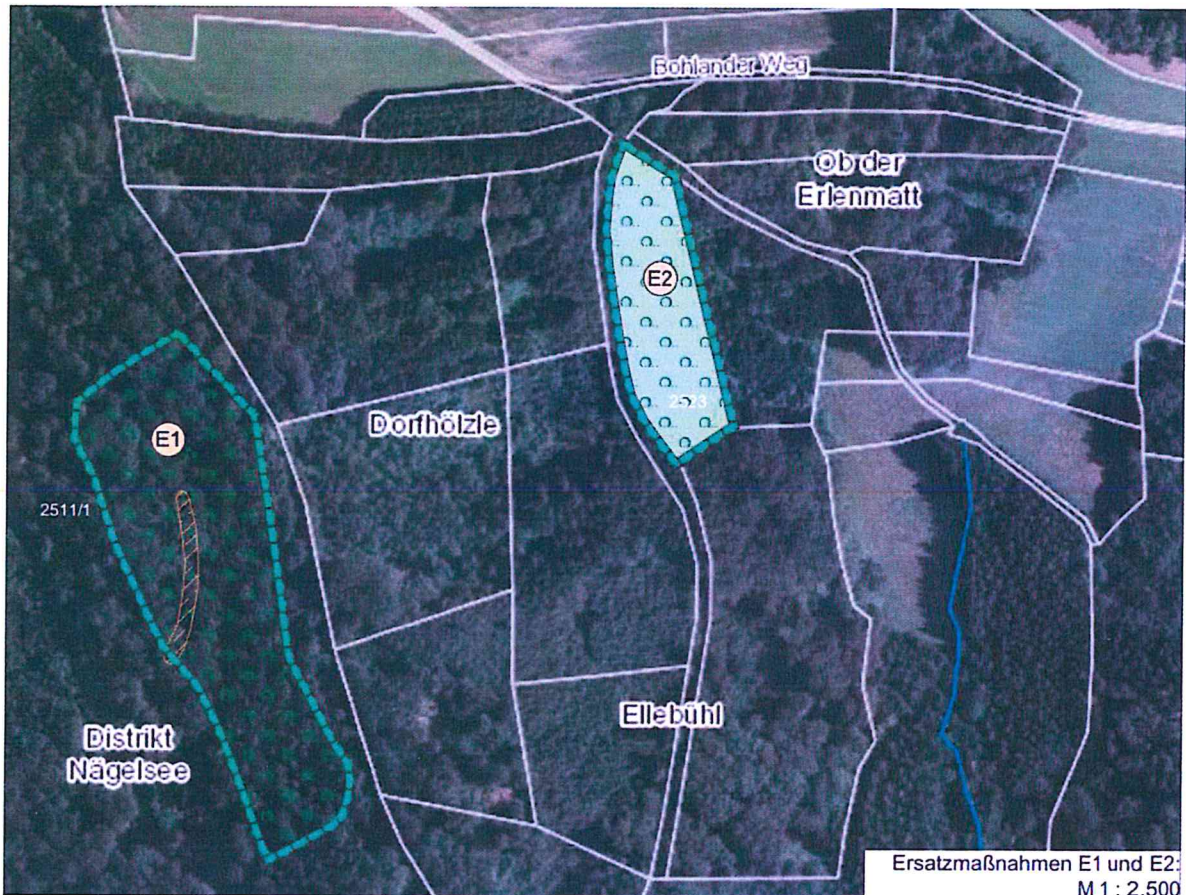
Pflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

**Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Änderungsbereiches**

Bild1: Übersichtsplan unmaßstäblich



Bild 2: Lageplan mit Luftbild unmaßstäblich



E1: Alt- und Totholzkonzept, Distrikt Allemendwald, Abt. Nägelsee (Waldrefugium).

Eine Waldfläche im Distrikt 2 Allemendewald (Gemarkung Dogern, Flurstück 2511/1) nördlich von Dogern wird auf einer Fläche von ca. 1,52 ha in das Alt- und Totholzkonzept aufgenommen, welches auf Grundlage des Leitfadens: „Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg“, Forst BW, für die gesamte Gemarkung Dogern in die Praxis umgesetzt wird. Für die Waldfläche auf dem Flurstück 2511/1 im Distrikt Allemendewald erfolgt in diesem Zusammenhang die Ausweisung/Festsetzung als Waldrefugium. Die Maßnahme wurde vom Kreisforstamt (Herrn Nägele) vorgeschlagen. Nach Anfrage beim Umweltamt (Herrn Geretzky) und dem Regierungspräsidium Freiburg (Herrn Franke), wurde von Herrn Franke eine Zustimmung gegeben.

Umfang: 15.155 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: 1 m<sup>2</sup> = 4 ÖP

15.155 x 4 ÖP = 60.620 ÖP

E2: Waldumbau Distrikt Allemendwald, Abt. Nägelsee (Flurst. 2523)

Der bestehende naturferne Waldbestand (Fichtenforst 59.40, 14 ÖP) auf Flurstück 2523 (Gemarkung Dogern) nördlich der Ortslage Dogern wird in einen naturnaher Eichensekundärwald (56.40, 20 ÖP) umgewandelt.

Umfang: 6.014 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: 6.014 m<sup>2</sup> x (20 ÖP - 14 ÖP) = 36.084 ÖP

#### 4. Fazit

Insgesamt besteht durch das Vorhaben ein **Kompensationsbedarf** von **94.996 ÖP**. Dabei ist jedoch die Ausweisung einer Dachbegrünung nicht berücksichtigt, welche sich auf das Schutzgut Pflanzen/ Biotope und das Schutzgut Boden positiv auswirkt und daher im folgenden B-Planverfahren als Kompensations- bzw. Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden könnte. Auch die Festsetzungen von Baumpflanzungen konnte noch nicht näher definiert werden und wurde daher nicht bilanziert. Dennoch ist Kompensation innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch die Maßnahmen nicht gegeben. Daher sind außerhalb des Gemeinbedarfsfläche **die Ausweisung eines Waldrefugiums** sowie der **Umbau eines Fichtenforstes in einen naturnahen Waldbestand** als Kompensationsmaßnahmen geplant. Mit diesen Maßnahmen entsteht eine **Aufwertung** von insgesamt **96.704 ÖP**. Es ergibt sich ein **Überschuss**, welcher im Rahmen des späteren B-Planverfahrens genau bilanziert und festgesetzt werden muss. Dieser kann dann als Kompensation in einem anderen Bauleitplanverfahren verrechnet werden.

Für die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Grundwasser** und **Fläche** konnte nur **teilweise** im Rahmen der Dachbegrünung eine **schutzgutbezogene Kompensation** erreicht werden. Der **Eingriff bzw. die Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere und Boden** sind jedoch als **vollständig kompensiert** anzusehen.

Christian Burkhard  . Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg  
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)