





## Bebauungsplan "Alte Säge"

Eingriffs- /Ausgleichs- Bilanzierung nach §§ 8a BnatSchG und 1a BauGB

1. Bestandsaufnahme und Beurteilung der Schutzgüter  
(siehe beigefügten naturschutzrechtlicher Bestandsplan Nr. 331-40-03a vom 20.09.2000)

1.1. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensraum

Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet besteht aus drei unterschiedlichen Teilen:

a. Die Streuobst - Wiese

Bei dem zukünftigen Baugebiet WA1 handelt es sich um die alte extensiv genutzte Obstbaumwiese eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens, welches ausschließlich einem Besitzer gehört. Der Eigentümer ist nicht Landwirt.

Die Wiese wird einmal jährlich gemulcht, das Schnittgut verbleibt auf der Fläche. Die Wiese hat eine mittlere Artenzahl, als wesentliche Arten sind dort anzutreffen:

- Wiesenschafgabe (Achillea millefolium)
- Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris)
- Vogel-Wicke (Vicia cracca)
- Beinwell (Symphytum officinale)
- Weißklee (Trifolium repens)
- Brennessel (Urtica urens)
- Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)
- Gemeine Quecke (Agropyron repens)
- Wiesen-Rispengras (Poa pratensis)
- Gemeines Rispengras (Poa trivialis)

Die Wiese ist mit einem mehr oder weniger wertvollen Obstbaumbestand, mit 30 alten Hochstämmen bewachsen. Dazu zählen:

- 2 Nußbäume (Juglans regia)
- 10 Süßkirschen (Prunus avium)
- 5 Apfelbäume (Malus domestica)
- 2 Birnbäume (Pyrus communis)
- 7 Pflaumenbäume (Prunus domestica)

Siehe Planeintrag.

b. Die Böschung

Südwestlich des Gebietes fällt die Wiese in eine Böschung ab, die an einen, vom *Eigentümer selbst angelegten, künstlichen Bewässerungsgraben angrenzt.*

Die Böschung wird extensiv genutzt und nähert sich dem Artenspektrum einer Trockenrasengesellschaft.

Als einzelne Wildstauden sind zu erwähnen:

- Taubenskabiose (Skabiosa columbaria)
- Flockenblume (Centaurea scabiosa)
- Schafgarbe (Achillea millefolium)
- Echte Kamille (Matricaria chamomilla)
- Kleine Bibernelle (Pimpinelle saxifraga)

Als Gehölzaufwuchs in der Böschung:

- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeine Heckenrose (Rosa canina)
- Hochstämmen: 1 Pflaumenbaum auf dem zukünftigen Baugebiet, weitere Süßkirschen und Pflaumenbäume auf dem von der geplanten Bebauung nicht in Anspruch genommenen Nachbargrundstück.

c. Der Bewässerungsgraben

Der künstliche Bewässerungsgraben ist mit einzelnen Bruchweiden (*Salix fragilis*) bewachsen.

Im Uferbereich wachsen:

- Mädesüß (Filipendula vulgaris)
- Iris (Iris pseudacorus)
- Bachbunze (Veronica beccabunga)

Die Fläche zwischen Bewässerungsgraben und Mühlebach wird als Rasenfläche extensiv genutzt, bis ca. 5 mal jährlich gemäht und hat einen hohen Anteil an Weißklee (*Trifolium repens*).

### Beurteilung:

In dem vorgesehenen Plangebiet sind weder Biotope zu finden, noch sind dort geschützte oder gefährdete Arten anzutreffen. Die Flächen sind natürlich strukturiert und wie zuvor beschrieben extensiv genutzt. Für Kleinlebewesen (Kleinsäuger) und Vögel stellt das Gebiet einen nicht unwesentlichen Lebensraum dar. Die Einstufung des Bestandes kann als mittelwertig vorgenommen werden.

#### 1.2. Schutzgut Boden

Das im zukünftigen Bebauungsplan "Alte Säge" vorgesehene Areal liegt im Bereich des Rheinvorlandes.

Aus Untersuchungen in der näheren Umgebung des Bauareals stellt sich der Bodenaufbau wie folgt dar:

- ca. 0,00 bis 0,40 m humusierter Decklehm;
- ca. 0,40 bis 1,00 m Decklehm;
- ab ca. 1,00 m Rheinschotter;

die jeweiligen Mächtigkeiten können im Hochgestade, das heißt ab Oberkante Böschung geringfügig anders ausfallen.

Im Tiefgestade sind tonige, schluffige (lokal stark variierende), oft mit einem hohen Anteil an Ton versehene Materialien in den Kiesen eingelagert.

Altlasten sind im Bebauungsplangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, zumal die Alte Säge samt davor gelegenem Lager - Schopf so gut wie nicht im Bebauungsplanbereich integriert sind.

### Beurteilung:

Nach den Bewertungskriterien von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit des Umweltministeriums Baden-Württemberg, haben die Böden eine geringe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, eine mittlere Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter bzw. Puffer für Emissions - Stoffe.

#### 1.3. Schutzgut Wasser

Stichproben - Messungen in der näheren Umgebung des Planungsgebietes bestätigen im wesentlichen die generelle großräumige Fließrichtung des Grundwassers von Südosten nach Nordwesten, das heißt,

das Grundwasser fließt großräumig gesehen durch das Untersuchungsgebiet in Richtung Rhein. Die natürliche Sickerfähigkeit des zur Bebauung vorgesehenen Geländes ist abhängig von der jeweiligen Mächtigkeit der Deckschichten, sowie dem nutzbaren Porenanteil in Abhängigkeit von der Lagerungsdichte. Die Durchlässigkeit des anstehenden Rheinschotters und dessen Filtrierung kann sich je nach Einlagerung von Schluff und Sandanteilen reduzieren (siehe dazu auch Ziffer 2.3).

#### 1.4. Schutzgut Klima / Luft

Das geplante Baugebiet liegt im Rheintal am Ortsrand der Gemeinde Eimeldingen. Dieses Gebiet ist geprägt von den klimatischen Verhältnissen der Rheinebene, die im Winter mit mäßiger Kaltluft durchströmt wird und im Sommer teilweise subtropische Verhältnisse bietet. Diese insbesondere durch den Einfluss des Mittelmeerklimas, welches durch die "Burgundische Pforte" in dieses Gebiet einfließt.

##### Beurteilung:

Das Gebiet hat eine sehr ausgeprägte Eignung zur Erfüllung klimatischer bzw. klimatisch ausgleichender Funktionen. Es ist deshalb mit einer hohen Wertigkeit zu versehen.

#### 1.5. Schutzgut Landschaft

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand der Gemeinde Eimeldingen; südöstlich und nordöstlich grenzt es an die vorhandene Bebauung. *Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.* Die in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelte Bebauung besteht vorzugsweise aus Einfamilienhäusern und kleinformatigen Mehrfamilien-Bauten mit den dazugehörigen intensiv genutzten Gärten.

Nordwestlich grenzt das Baugebiet an eine alte, extensiv genutzte Obstbaumwiese, westlich an eine Wiese. An der südwestlichen Grenze fließt der Mühlebach.

##### Beurteilung:

Es handelt sich um eine Puffer- oder Übergangszone zwischen dem Ortsrand einerseits, dem Gewerbegebiet Reutacker und der Landschaft andererseits; es handelt sich um eine abwechslungsarme, strukturierte Fläche mit Wiesen, altem verstreuten Obstbaumbestand, Brennesselfluren und kleinen Brombeer- und Brennesselfluren. Die Nutzung ist extensiv.

Die Bewertung ist gering- bis mittelwertig einzustufen.

## 2. Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen

### 2.1. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensraum

Das geplante Baugebiet mit einer Gesamtausdehnung von ca. 9.000 qm wird auf einer Fläche von ca. 2.600 qm versiegelt. Die übrigen Flächen werden intensiv als Garten genutzt werden.

Es ist mit einem mittleren Eingriff in das Schutzgut zu rechnen, da ein Teil des Baumbestandes beseitigt wird.

Baumbestand der behalten wird:

- 1 Süßkirche (prunus avium)
- 3 Pflaumen (prunus domestica)
- 1 Nußbäume (juglas regia)
- Bruchweiden (salix fragilis)

Baumbestand der entfernt werden soll:

- 9 Süßkirchen (prunus avium)
- 5 Apfelbäume (malus domestica)
- 4 Pflaumenbäume (prunus domestica)
- 1 Nußbaum (juglas regia)

### 2.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von 29% der Flächen (davon 2,5% nur unwesentlich) führt zu einem teilweise Verlust der Bodenfunktion in diesem Bereich.

Der Eingriff ist mittelwertig einzustufen, da es sich um einen mittelwertigen Bestand bezüglich der Leistungsfähigkeit des Bodens handelt und nicht einmal ein Drittel der Fläche beeinträchtigt wird.

### 2.3 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der Fläche wird sich nur unwesentlich auf die Grundwasserneubildung auswirken, zumal vorgesehen ist, anfallendes Tageswasser in Sickerzisternen abzuleiten. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

### 2.4. Schutzgut Luft

Das verhältnismäßig kleine Baugebiet (Bebauung mit 17 Einfamilien - Häusern) hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Klimabildung. Der Eingriff kann als unerheblich eingestuft werden.

## 2.5. Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um Wiesen mit verstreuten Obstbäumen in Ortsrandlage. Die Beseitigung von Vegetation ist mittelwertig. Sie geschieht nur teilweise.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind PKW - Stellplätze und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen ausgestattet.

Das Tagwasser wird, wo möglich, auf den Grundstücken versickert, lediglich das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Die öffentlichen Kanalanschlüsse für Oberflächen- und für Schmutzwasser sind vorhanden.

## 4. Kompensationsmaßnahmen

(siehe beigefügten Gestaltungsplan Nr. 331-40-05a vom 21.09.2000)

Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- an der westlichen Grenze des Baufenster 1 wird ein ca. 3 m breiter Streifen mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Arten gepflanzt, wie
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Die Pflanzen werden im Abstand von 1m und in der Qualität 2\*v gepflanzt.

- Häuser 9, 12, 13 und 14, sowie beim Wendehammer und bei den 4 Stellplätzen am Malzholzweg (nordwestlich von Haus 6) auch eine Heckenpflanzung mit den vorgeschlagenen Pflanzen erfolgt.

Die Pflanzen werden im Abstand von 1m und in der Qualität 2\*v gepflanzt.

- Eine Aufwertung des Bewässerungsgrabens erfolgt durch Ausmähen des Bestandes und zusätzlicher Anpflanzung von feuchtigkeitsliebenden Sträuchern, wie
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Faulbaum (Rhamnus carthatica)
  - Sal-Weide (Salix caprea).

Diese Pflanzen werden ebenfalls mit Abstand in der Qualität 2\*v gepflanzt. Der Abstand richtet sich nach den bestehenden Pflanzen. Es ist eine abwechselnde Beschattung anzustreben.

- Die Heckenpflanzen sowie die Pflanzung von Hochstämmen, angepasst an bestehende Pflanzen an der nordwestlichen Grenze des zukünftigen Baugebietes, bildet einen Abschluß des Planungsgebietes.
- Die Pflanzung der neuen Hochstämme erfolgt in der Qualität H3\*v, mDb, StU 16-18. Vorgesehene Bäume (Vogelschutz- und Bienennährgehölze) sind:
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Apfeldorn (Crataegus `Carrieri`)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia).

Durch die zuvor aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren Ausgleichsflächen anzulegen.

## Eingriffsbilanz:

- \* Größe des Plan - Gebietes: **ca. 9.000 qm (100,0%)**
  - davon:
    - Wohngebiet WA1 = ca. 5.130 qm (57,0%)
    - Wohngebiet WA2 = ca. 3.850 qm (43,0%)
  
- \* Versiegelte Flächen insgesamt: **ca. 2.380 qm (26,5%)**
  - davon :
    - Straße/Wendehammer = ca. 595 qm (6,5%)
    - Überbaute Fläche WA1 = ca. 1.485 qm (16,5%)  
(Wohnhäuser + Garage)
    - Überbaute Fläche WA2 = ca. 300 qm (3,5%)
  
- \* Teilweise versiegelte Flächen (Zufahrten, Stellplätze) **ca. 220 qm (2,5%)**

## Maßnahmen:

- Aufwertung von ca. 6.400 qm mit Hecken und einheimischen Gehölzen.
- Pflanzung von 28 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen.  
(siehe Gestaltungsplan Nr. 5a)

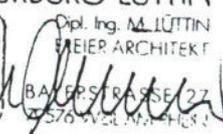
Der Eingriff in die übrigen Schützgüter (Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft) ist ausgeglichen.

Um eine rasche Einbindung der Baukörper in das Ortschaftsbild zu gewährleisten sind die Begrünungsmaßnahmen mit Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Abnahme durchzuführen.

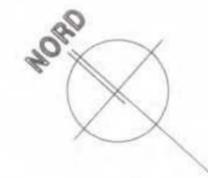
Weil am Rhein, den 25. September 2000

 **J. EISE**  
Garten- und Landschaftsbau  
Lütemannsweg 2  
79576 Weil-Halingen  
Tel. 07621/96422-0 · Fax 964229

Jürgen Eise  
Staatlich geprüfter Techniker  
im Garten- und Landschaftsbau

ARCHITEKTURBÜRO LÜTTIN  
Dipl. Ing. M. LÜTTIN  
FREIER ARCHITEKT  
  
BAUERSTRASSE 27  
79576 WEIL HALINGEN

Michael Lüttin  
Freier Architekt Dipl. Ing.



Bauherr:  
**SCHWARZ WOHNBAU**  
 Erika BAUMANN  
 Bettinger Strasse 104  
 79639 GRENZACH-WYHLEN

Bauvorhaben:  
 NEUBAU VON  
 14 EINFAMILIENWOHNHÄUSERN,  
 MALZHOLZWEG  
 79591 EIMELDINGEN

Plan:  
 NATURSCHUTZRECHTLICHER  
 BESTANDSPLAN

Plan Nr.  
 331 - 40 - 03a

Größe:	Ges.:	Datum:	Maßstab:
A3	SF	20.09.2000	1:500

**LEGENDE :**

Kirschaum	Apfelbaum
Pflaumenbaum	Birnbaum
Nußbaum	Weide

Brennesselflur

Hecken

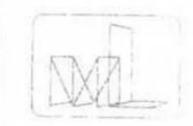
Grenze des zukünftigen Baugebiets

① Gebiet 1 = WIESE

② Gebiet 2 = BÖSCHUNG

③ Gebiet 3 = BEWÄSSERUNGSRABEN  
UFERBEREICH MÜHLEBACH

**ARCHITEKTURBURG LUTIN**  
 79576 WEIL AM RHEIN, BAYERSTRASSE 27



MOLAB LUTIN  
 Dipl. Ingenieur (FH)  
 Freier Architekt  
 Bayerstrasse 27  
 79576 Weil am Rhein  
 Tel.: 07621/72260  
 Fax: 07621/72233



SCHWARZ WOHNBAU  
 Erika BAUMANN  
 Bettinger Strasse 104  
 79639 GRENZACH-WYHLEN

NEUBAU VON  
 14 EINFAMILIENWOHNHÄUSERN,  
 MALZHOLZWEG  
 79591 EIMELDINGEN

Plan  
 GESTALTUNGSPLAN Nr. 5a  
 mit Eingriff- und Ausgleichsbilanz.  
 (ergänzendes Deckblatt zum  
 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Säge")

Plan-Nr.  
 331 - 40 - 05a

Größe	Gez.	Datum	Maßstab
A3	SF	21.09.2000	1:500

**ARCHITEKTURBÜRO LUTTIN**  
 79576 WEIL AM RHEIN, RAYERSTRASSE 27

WOLFGANG LUTTIN  
 Dipl. Ingenieur (FH)  
 Freier Architekt  
 Bayerstraße 27  
 79576 Weil am Rhein  
 Tel.: 07821/72260  
 Fax: 07821/79523

**LEGENDE :**

- Baumbestand (behalten)
- Baumbestand zu beseitigen
- Neue hochstämmigen Laubbäume
- Hecken neu
- Sträuchern (Bewässerungsgraben)
- Grenze des zukünftigen Baugebiets
- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung (Wohnhaus, Garage)
- Wasserdurchlässiger Belag (Zufahrt,...)

EINGRIFF- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG