



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

„Lindig“

Anlage 1

Stadt Walldürn

Walldürn-Nord



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	1
2.0 Übergeordnete Planung.....	1-2
3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche	2
4.0 Erforderlichkeit des Baugebietes	2-3
5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen	3-12
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen	
5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen	
5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	
5.6 Ver- und Entsorgung	
5.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	
5.8 Altlasten	
5.9 Dachlandschaft	
5.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	
5.11 Schalltechnische Untersuchung	
5.12 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Spitzenacker II	
6.0 Grünordnung	13-15
6.1 Allgemeines	
6.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes	
6.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes	
7.0 Flächenbilanz	16
8.0 Kostenschätzung	16
9.0 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.....	17-35
10.0 Ausfertigungsvermerk.....	36

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Lindig“ der Stadt Walldürn

1.0 Allgemeines

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und neun Ortsteilen. Die Gesamtmarkungsfläche beträgt 10.588 ha, wobei auf die Stadt Walldürn 3.557 ha entfallen. Die Zahl der Einwohner in Walldürn mit Ortsteilen beträgt 11.753 nach dem Stand vom 07.03.2007. Der Anteil der Kernstadt beträgt 8.358 Einwohner.

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Schwerpunktfunktion mit Industrie und Handel. Verkehrsmäßig ist die Kernstadt direkt an die B27 und die B47 angeschlossen.

Das Baugebiet Lindig ist über die Boschstraße und die anschließende Wettersdorfer Straße an Zuwegen zur Innenstadt angeschlossen (siehe Bebauungsplan). Weiterhin führt die Boschstraße in Verlängerung Richtung Nordosten zum Verbandsindustriepark des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn und von da aus weiter über eine neue Gemeindeverbindungsstraße direkt zur B 27. Dieser Anschluss an die Bundesstraße liegt ca. 1 km vor Höpfingen.

2.0 Übergeordnete Planung

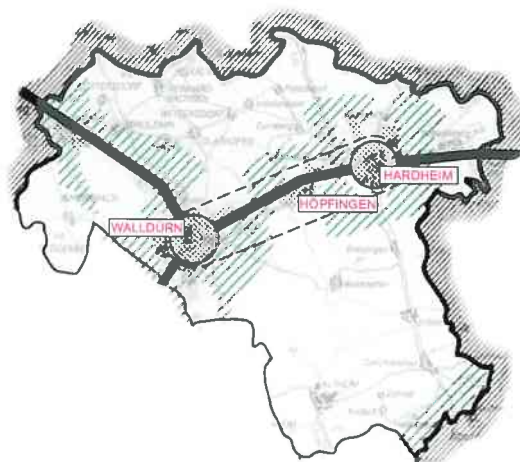
Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn liegt ein genehmigter **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2001 vor. Dieser Flächennutzungsplan ist am 21.07.2001 rechtskräftig geworden. Seit dem wurde der Flächennutzungsplan bereits zweimal fortgeschrieben, um ihn an die neuen Entwicklungen anzupassen.

- 1. Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Rechtskraft: 30.04.2004)
- 2. Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Rechtskraft: 19.03.2005)

In diesem Plan wurde das Baugebiet bereits als Bauland erfasst. Die im Bebauungsplan überplante Fläche wird somit in der übergeordneten Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Allerdings weicht der neuerliche Planungsstand des Bebauungsplanes von der bisherigen Vorgabe des Flächennutzungsplanes etwas ab. Aus diesem Grunde wird parallel zu diesem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert und somit der neuen Situation angepasst.

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Regionalplan als kooperierendes Unterzentrum dargestellt und liegt auf der Landesentwicklungsachse der B 27 Buchen / Walldürn / Hardheim / Tau-



berbischsheim im strukturschwachen und ländlichen Raum. Im LEP wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen. Im Regionalplan wird auch aufgeführt, dass sich im Bereich der Stadt Walldürn lage- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Weiterhin soll laut Regionalplan der Strukturschwäche im Osten der Region - hierbei wird auch Walldürn erwähnt - wirkungsvoll begegnet werden, indem die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten erfolgen soll.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen. Beim geplanten Baugebiet Lindig handelt es sich zum großen Teil um Wohn- und Mischbauflächen, aber auch um gewerbliche Bauflächen.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche

Die Lage des Plangebietes ist aus dem im Bebauungsplan eingefügten Übersichtsplan ersichtlich. Das geplante Baugebiet wird im Westen, Süden und Südwesten vom Wohngebiet Spitzenacker II, im Norden vom Lindigwald und im Osten und Südosten vom Gewerbe- und Industriegebiet Dreisteinheumatte eingegrenzt. Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Standortsuche ist nicht erforderlich, da die betreffende Fläche bereits bauleitplanerisch im Flächennutzungsplan erfasst wurde. Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich ausschließlich um fast ebenes Gelände, vorwiegend Wiesenfläche mit Streuobstbeständen durchzogen, handelt.



Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich ausschließlich um fast ebenes Gelände, vorwiegend Wiesenfläche mit Streuobstbeständen durchzogen, handelt.

Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 409 m bis ca. 419 m ü. NN und steigt mit ca. 4 % von Süden nach Norden an.

Der Bebauungsplan "Lindig" umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 10,5 ha große Fläche.

4.0 Erforderlichkeit des Baugebietes

Nach den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung soll im Bereich der Stadt Walldürn ein gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Dabei soll einer unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade dieses ländlichen Raumes entgegengewirkt werden. Seit der Aufnahme der Stadt Walldürn Anfang der 90'er Jahre in das Wohnungsbau-schwerpunktprogramm des Landes Baden-Württemberg ist die Einwohnerzahl stark angestiegen, das wiederum eine hohe Nachfrage nach Arbeitsplätzen in den letzten Jahren zur

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Folge hatte. Aus diesem Grunde steigt natürlich die Nachfrage nach gewerblicher Baufläche und nach Bauplätzen für den Wohnungsbau auch immer mehr an. Es wurde ein ca. 3,4 ha großer Gewerbestreifen entlang der Boschstraße, gegenüber dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Dreisteinheumatte, eingeplant. Durch künftige Gewerbenauansiedelungen werden steigende Bevölkerungszahlen im Bereich der Stadt Walldürn erwartet. Der Sinn der zuvor beschriebenen Neuausweisung ist in erster Linie angrenzenden Firmen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Dreisteinheumatte Gewerbeflächen anbieten zu können. Interessierte Firmen haben hierzu bereits Signale gesetzt. Die Stadt Walldürn will hiermit nicht nur ein abwandern von mittelständischen Firmen verhindern, sondern auch eine Verlagerung an andere Standorte vermeiden. Somit wird wiederum das Ziel verfolgt bestehende Gewerbegebiete zu sichern und größere Neuausweisungen von Gewerbebauflächen an anderer Stelle zu vermeiden.

Da die Stadt Walldürn derzeit keine Bauplätze aus öffentlicher Hand zur Verfügung stellen kann, ist es erforderlich geworden ein sinnvolles Zukunftsprojekt zur Bereitstellung von Bauland zu erarbeiten. Außer der genannten Gewerbebaufläche entstehen insgesamt 77 Bauplätze. Davon 22 im Mischgebiet und 55 im Allgemeinen Wohngebiet. Das überplante künftige Baugebiet Lindig hat sich für eine solche Planung nahezu angeboten. Nicht nur durch topographische, sondern auch durch infrastrukturelle Vorteile, wie die Nähe zu künftigen Arbeitsplatzressourcen in den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten.

Bisher gab es kein gesetzliches Erfordernis, einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen. Dies hat sich mit der BauGB-Novelle 2004 geändert. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Gemeinden künftig vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch wieder Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Dieser Verpflichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Stadt Walldürn schon seit Jahren gefolgt. Denn es wurde eine Reihe von innerstädtischen Grundstücken und Arealen im Rahmen eines Flächenrecyclingprogramms der Stadt Walldürn einer neuen Wohn- bzw. Gewerbenutzung zugeführt. Die bisher der Stadt Walldürn zur Verfügung stehenden Flächen wurden allerdings alle vermarktet, so dass in diesen Bereichen keine Bauplätze und Bauflächen mehr zur Verfügung gestellt werden können. Umso mehr wird es nun aus kommunaler Sicht erforderlich ein neues Baugebiet auszuweisen, das den Bedarf für Bauplätze über Jahre decken soll, um zum einen die Bauplatzpreise stabil und erschwinglich zu halten und zum anderen, vor allem jungen Familien die Möglichkeit zu schaffen, sich in Walldürn anzusiedeln bzw. zu bleiben.

Schon im Flächennutzungsplan wurde bereits ein deutliches Zeichen durch die Ausweisung dieser Baufläche gesetzt.

Durch dieses Bebauungsplanverfahren sollen so bald als möglich baureife Grundstücke geschaffen werden, um den wirtschaftlichen Standort zu sichern und den Bürgern finanziell erschwingliche Bauplätze für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. Somit ist diese Neuausweisung nicht nur aus struktureller, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlich.

5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet wurden aus städtebaulichen, ökonomischen und rechtlichen Gesichtspunkten verschiedene Baugebietstypen gewählt. Hierzu wurden folgende Gebietstypen festgesetzt:

Gewerbegebiet eingeschränkt -GEE- (§ 8 BauNVO):

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO). Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen **nicht** zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO).

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sollen **nicht** zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Aus **immissionsschutzrechtlichen Gründen** muss das Gewerbegebiet allerdings mit Einschränkungen festgesetzt werden.

Bemerkung zum eingeschränkten Gewerbegebiet -GEE-(§ 8 BauNVO):

Das Gewerbegebiet wird nach dem Maß der darin zulässigen Störungsgrade eingeschränkt (**GEE** hinsichtlich der Lärmemissionen). Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
[dB(A)/m ²]		
T-GE 1 = GE 1	63	46
T-GE 2 = GE 2	62	44

(Erklärung zur Festsetzung: z. B. **T-GE 1** = GE 1 entspricht Emissionskontingent für GE 1 im **Baufenster**)

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die genannten Teilflächen betreffen die ausgewiesene Gewerbefläche und können auch der entsprechenden Übersichtskarte (Anlage 11) im schalltechnischen Untersuchungsbericht entnommen werden.

Auf Seite 11 dieser Begründung ist die entsprechende Übersichtskarte ebenfalls auszugsweise dargestellt. Die Emissionskontingente gelten immissionswirksam, d. h. es sind bei der Prüfung der Einhaltung zunächst die Immissionskontingente L_{IK} gemäß DIN 45691:2006-12 zu bestimmen.

Für Immissionsorte innerhalb einer der nachfolgend angegebenen Bereiche darf L_{IK} um das entsprechende Zusatzkontingent erhöht werden.

Bereich der Baufenster für Zusatzkontingente	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
[dB(A)]		
Z-B1 = Bereich 1	0	3
Z-B2 = Bereich 2	2	3
Z-B3 = Bereich 3	3	5
Z-B4 = Bereich 4	5	7

(Erklärung zur Festsetzung: z. B. **Z-B1** = Bereich 1 entspricht Zusatzkontingent für Bereich 1 im jeweiligen Baufenster)

Siehe Hinweise unter Pkt. 1.1 der schriftlichen Festsetzungen.

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Der § 4 Abs. 3 BauNVO wird **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mischgebiet -MI- (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-3, 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6-8 BauNVO), werden **nicht** zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von denen im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines: Eine Grundstücksaufteilung bzw. Festlegung einer Grundstückseinteilung wurde im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht getroffen, da sich dies erst am entsprechenden Bedarf einzelner Bauwilliger festlegen lässt. Zunächst sind nur die Grundstückstiefen durch entsprechende Baufenster definiert worden. Dazwischen wurden keine Festsetzungen zur Grundstücksaufteilung getroffen, um den Bauwilligen eine möglichst freie Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen und somit eine sinnvolle Vermarktung zu erzielen.

Gewerbegebiet eingeschränkt -GEE- (§ 8 BauNVO):

Bei der Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl wurde unter anderem auch die bisherige Gewerbebebauung in der Nähe berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist in diesem Gebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. Hierbei wird eine abweichende Bauweise von der in der offenen Bauweise festgelegten maximalen zulässigen Baulänge festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 100 m zulässig. Dies soll dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Gewerbegebiet entsprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegengewirkt wird.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze soll sowohl den jeweiligen Betriebsfunktionen, als auch einer sinnvollen Gelände- und Gebäudegliederung dienen. Vor allem wird mit der Höhenbegrenzung beabsichtigt, dass die künftigen Baukörper aus Sicht des künftigen angrenzenden Misch- und Wohngebietes weniger erkennbar sind. Hierzu

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

wird auch der geplante Lärmschutzwall mit Bepflanzung beitragen. Außerdem soll mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe eine höhenmäßige Dachlandschaft, angepasst an den natürlichen Geländeverlauf und nahtlos übergehend auf den baulichen Bestand in der Umgebung, erreicht werden.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht den vorliegenden Grundstücksgrößen und deckt den Bedarf der künftigen Bauwilligen.

Bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze wurde auf die mögliche künftige Bebauung gemäß Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Rücksicht genommen. Die festgesetzte Höhe von max. 7,25 m hat sich in neueren Baugebieten der Stadt Walldürn mit gleichen topographischen und strukturellen Gegebenheiten bewährt. Diese Höhenbegrenzung wurde aber auch im Hinblick auf benachbarte bestehende Wohnbebauung gewählt, um einen harmonisch einwandfreien Übergang vom Alten zum Neuen zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet wurden die vorliegenden Bauplatzgrößen beachtet, aber auch auf die üblichen bewährten Maße im Walldürner Stadtgebiet zurückgegriffen. Im Mischgebiet wurde eine Anpassung der GRZ und der GFZ an das geplante Allgemeine Wohngebiet eingeplant, da dies aus baustruktureller Sicht als sinnvoll erachtet wurde. Der Grad der Versiegelung wurde ebenfalls beachtet, da bei der künftig geplanten Bebauung eine hoch verdichtete massive Bauweise nicht erwartet und auch nicht gewünscht wird.

5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Zum einen soll so wenig wie möglich unbebaute Fläche befestigt werden, d.h. die Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. eventuell auch die Betriebszufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden, wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Zum anderen sind die restlichen Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine einem solchen Wohn- und Mischgebiet angepasste Durchgrünung zu erreichen. Da wo keine Pflanzflächen ausgewiesen wurden, können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Allerdings sind hier auch die Festsetzungen zur Verwendung offener Beläge zu beachten. Wo es erforderlich wird, müssen Entwässerungsmulden eingeplant werden. Dies betrifft vor allem die Gewerbegebietsflächen im Südosten.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist ein Waldabstand in einer Tiefe von 30,00 m mit der Bebauung von Gebäuden einzuhalten. Unter anderem wurde geprüft, ob eine verträgliche Möglichkeit besteht, mit der Erschließung vom Waldrand abzurücken. Durch die erforderlichen Abstände der Bebauung vom Waldrand ergab sich jedoch keine geeignete Lösung aus wirtschaftlicher Sicht. Diese Problematik wurde auch im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet, die hierzu ergab, dass eine solche Bebauung als möglich dargestellt wurde. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind eine Erschließungsstraße sowie ein Spielplatz geplant. Als Puffer im Übergang von der Bebauung zum Laub-Mischwald wurde im Anschluss an die Straße ein ca. 5,00 m tiefer Baumpflanzstreifen sowie ein Puffer außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Waldsaumentwicklung für die Zukunft vorgesehen. Beim Verkauf der Grundstücke wird die Stadt Walldürn im Kaufvertrag darauf hinweisen, dass eine Haftpflichtverzichtserklärung vom Bauplatzerwerber zu

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

unterschreiben ist. Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung getroffen, dass in der festgelegten Abstandsfläche zum Wald bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen grundsätzlich möglich sind. Die hierfür notwendige Ausnahme wird erteilt (LBO § 4 Abs. 3 Satz 2). Diese Ausnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu erteilen, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Verkehrserschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über Anbindungen an bereits vorhandenen Hapterschließungsstraßen. Das Baugebiet Lindig ist über die Boschstraße und die anschließende Wettersdorfer Straße an den Zuwegen zur Innenstadt angeschlossen (siehe Bebauungsplan). Weiterhin führt die Boschstraße in Verlängerung Richtung Nordosten zum Verbandsindustriepark des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn und von da aus weiter über eine neue Gemeindeverbindungsstraße direkt zur B 27. Folgt man der bereits erwähnten nahe liegenden Wettersdorfer Straße Richtung Südosten, erreicht man in ca. 500 m Entfernung den Knotenpunkt Walldürn Nord, der die B 47 mit der B 27 und der Innenstadt verbindet.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85 / 95) sowie nach den Empfehlungen für die Anlage von Hapterschließungsstraßen (EAHV 93).

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen im Baugebiet wurde einheitlich mit 5,50 m geplant. Im Gebiet wurde das Straßennetz im Bereich der Hauptringerschließung - vom Anschluss Bereich Boschstraße Süd bis zum Anschluss Bereich Boschstraße Nord - um einen einseitigen Gehweg in einer Breite von 1,50 m ergänzt. An die gegenüberliegende Straßenseite sowie an sämtliche im Baugebiet geplanten Erschließungsstraßen schließt ein 3,00 m breites Mulden-Rigolen-System an, das der Oberflächenentwässerung dient und für das angestrebte Trennkanalisationssystem von zentraler Bedeutung ist. Zur Straßenraumgestaltung sollen im Bereich des Mulden-Rigolen-Systems entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen ausgeführt werden. Mit zwei Anschlussstraßen an die Boschstraße wird dafür gesorgt, dass die Verkehrsinfrastruktur für ein Wohn- Mischgebiet in dieser Größenordnung einen einwandfreien Verkehrsfluss erhält. Um die fußläufige Verbindung zur Innenstadt attraktiv zu machen, wurde im Westen des Baugebietes ein Fuß- und Anliegerweg mit direktem Anschluss an die Wettersdorfer Straße geplant.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper des Straßennetzes werden wegen des Flächenverbrauchs und der Unterhaltung auf denen an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Ausführung des Lärmschutzwalles wird laut den Vorgaben des Bebauungsplanes ausgeführt und zwar im Rahmen der künftigen Erschließungsmaßnahmen. Die genaue Höhe und Neigung wird bei der Ausführungsplanung festgelegt. Derzeit wird von einer Ausführungshöhe mit ca. 2,50 m und einer Neigung im Verhältnis von 1:1,25 ausgegangen. Die Böschungskrone wurde mit ca. 0,50 m geplant.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird teilweise durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sichergestellt bzw. es werden die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen.

Im gesamten Bereich des Baugebietes erfolgt die Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem. Die Schmutzwässer werden über einen Verbindungskanal in der Boschstraße der Kläranlage Walldürn zugeleitet. Die Ableitung des Regenwassers aus dem Straßennetz erfolgt zunächst über ein Mulden-Rigolen-System, das an einem Regenwasserkanal in der Boschstraße zusammengeführt wird. Anfallendes Dach- und Oberflächenwas-

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

ser aus den Privatgrundstücken soll, so weit es nicht einer Wiederverwertung zugeführt wird, ebenfalls dem Mulden-Rigolen-System zugeleitet werden. Von der Boschstraße aus wird dieses Regenwasser über einen unterirdischen Kanal in der Straße Dreisteinheumate Richtung Südosten bis zur ehemaligen Bahnlinie Walldürn-Hardheim geleitet. Hier wird nun künftig ein Regenretentionsbecken vorgesehen, das wiederum die gesamte Entwässerungssituation in diesem Teil von Walldürn dienen soll. Entlang der ehemaligen Bahnlinie verläuft ein weiterer unterirdischer Regenwasserkanal Richtung Südwesten, der als Entlastungsleitung dient. Dieser endet in dem Vorfluter in Ortsnähe am Marsbach, in dem die nicht versickerten Oberflächenwässer eingeleitet werden.

Die Energie-, Gas- und Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden. Das gesamte Gebiet wird mit Strom, Erdgas und Wasser im Anschluss an das Leitungssystem der Stadtwerke Walldürn versorgt. Erforderliche Flächen und Standorte für eventuelle zusätzliche Versorgungseinrichtungen werden mit diesem Träger abgesprochen und im Bereich von öffentlichen Flächen errichtet. Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über verschiedene Trafostationen, die bereits außerhalb des Bebauungsplanes in der Nähe vorhanden sind.

Für die Wasserversorgung werden zur Vermeidung von Verkeimungen Ringleitungen angestrebt. Auf Grund der topographischen und örtlichen Verhältnisse sind die Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise über Leitungsrechte auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern. Diese wurden im Bebauungsplan aufgenommen und bauplanungsrechtlich gesichert.

5.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Gemeinden können nach § 74 I Nr. 5 LBO die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten vorschreiben. Sie können mit einer derartigen Satzungsregelung die Verkabelung der genannten Leitungen erreichen. Hierzu gehören auch Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmeldeleitungen). Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes des Baugebietes. Die Stadt Walldürn hält es angesichts der Ortsrandlage und der vor gelagerten Bebauung zum Lindigwald, der Teil des Naturparks Neckartal-Odenwald ist, für angemessen und auch vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zwischen Leitungsträger und der Stadt Walldürn möglich.

5.8 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Hiernach sind in dem überplanten Bereich keine Altlasten und Altstandorte bekannt.

5.9 Dachlandschaft

Die Dachformen im Gewerbegebiet wurden so gewählt, dass eine städtebauliche Verträglichkeit zur umliegenden Baustruktur vorhanden ist. Vor allem wurden die vorhandenen Dachformen aus den angrenzenden Baugebieten mit in die Planung einbezogen. Eine entsprechende Festsetzung der Dachformen:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)



mit Dachneigungen von 0 - 40° soll dazu beitragen, dass beim durchfahren der Boschstraße ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet wird und dadurch ein entsprechend passendes Straßenraumprofil für ein Gewerbegebiet entsteht. Allerdings wirkt die Sichtweise von typischen gewerblichen Bauformen auf den Betrachter und Anwohner eines Wohngebietes oftmals störend. Um hier für eine entsprechende Minimierung vom Wohn- und Mischgebiet aus zu sorgen, wird sich der geplante Lärmschutzwall mit Bepflanzung (siehe Bebauungsplan) als sehr positiv zeigen. Durch das vorhandene natürliche Gefälle des Baugebietes von Norden Richtung Süden sowie durch die geplante Höhe von bis zu ca. 4,00 -5,00 m für den Lärmschutzwall (Ansichtsfläche von der Boschstraße aus), wird manches Gebäude eventuell ganz, andere zum großen Teil aus der Sichtrichtung Nordwesten für den Betrachter verschwinden.

Die Dachformen im Allgemeinen Wohn- und Mischgebiet wurden so gewählt, dass auch hier eine städtebauliche Verträglichkeit vorhanden ist, aber auch dem Baustil des 21. Jahrhunderts entsprochen werden kann. Hierbei spielt auch die Dachlandschaft der umgebenden Wohnbebauung eine Rolle. Aus diesem Grunde wurden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-45° festgesetzt. Bei Garagen und Carports werden auch Flachdächer als begrünte Dächer (extensiv oder intensiv) zugelassen. Hierbei spielen städtebauliche, ökologische und technische Gründe eine wesentliche Rolle. In anderen ähnlich strukturierten Baugebieten der Stadt Walldürn wurden solche bauleitplanerische Vorgaben bereits erfolgreich umgesetzt.



Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich, wie bereits beschrieben, nach den Gestaltungsmerkmalen der bereits vorhandenen Bebauung, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben. Zur Dacheindeckung werden im eingeschränkten Gewerbegebiet außer weißen, alle Dachmaterialien und Dacheindeckungsfarben zugelassen. Diese dürfen allerdings nur aus nicht reflektierenden Farben und Materialien sein. Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden nur kleinteilige rote, rotbraune, braune, schwarze und graue Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Im gesamten Baugebiet gilt, dass Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer, Zink und Blei gedeckten Dächern nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden darf.

5.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten wurden verschiedene nicht überbaubare Flächen als Pflanzflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Dies bezieht sich vor allem auf den geplanten Lärmschutzwall, der je zur Hälfte ins Eigentum der aneinandergrenzenden künftigen Grundstückseigentümer gehen soll. Eine weitere Pflanzfläche wurde im Nordosten des Baugebietes, in der Nähe der Laurentiuskapelle, festgesetzt. Hierbei soll der Ortsbild prägende Charakter der Kapelle erhalten werden. Vor allem durch das Anlegen eines Linden- oder Eichenhains wird ein fließender Übergang von Siedlung zum angrenzenden Laub-Mischwald erreicht. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen im Grünordnungs- und Bebauungsplan getroffen. Auf diesen gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Gehölze, einheimische Laubbäume und weitere Bepflanzungen gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan neu anzupflanzen, um den teilweise vorhandenen natürlichen Grüngürtel zu erweitern. Unversiegelte begrünte Flächen entlasten die Abwasseranlagen und dienen gleichzeitig der Verbesserung der Grundwassersituation. Einen äußerst wichtigen Beitrag leistet hierbei das geplante Mulden-Rigolen-System, das nicht nur aus abwassertechnischen, sondern auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen eingeplant wurde.



Die unversiegelten begrünten Flächen zu schützen ist vor allem aus dem Grund wichtig, da die Bilanzierung für den Ausgleich von Defiziten bei den Schutzgütern ergeben hat, dass sich der Eingriff am stärksten auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Als positiven Beitrag für das Einfügen dieses Gebietes in das Landschaftsbild wird eine großzügige Baumbepflanzung entlang der Ringschließung innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Hierzu wird ein 3,00 m breiter Grünstreifen angelegt, der auch zum Einbau des genannten Mulden-Rigolen-Systems dient.

Die erwähnten Maßnahmen werden zum Großteil als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes herangezogen. Die reichhaltige Bepflanzung wird aus ökologischer Sicht auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zu einer Erhöhung der Freiraumqualität am Ortsrand führen.

Weitere Ausführungen siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die Außenanlagen der Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierfür wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen sowie eine Pflanzenliste erstellt, deren Zusammensetzung nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässt. Diese ist ein Bestandteil der Grünordnungsplanung.

5.11 Schalltechnische Untersuchung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Lindig wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Einwirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet untersucht. Weiterhin wurden zulässige Geräuschemissionen zukünftiger Betriebe im Plangebiet überprüft.

Hierbei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, die TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) für die Gewerbelärmsituation, die DIN 4109 für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum tragen gekommen.

Begründung mit Umweltbereicht zum Bebauungsplan Lindig

Die Ausgangsdaten der Straßenverkehrsbelastung wurden anhand von umfangreichen Verkehrszählungen im Jahre 2006 und aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Walldüren entnommen. Die Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ergab, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten werden und nur in wenigen Baufeldern (zum Teil sehr geringfügige) Überschreitungen vorliegen, die mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Im schalltechnischen Gutachten (Anlage 7) sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Es wurde für einen Bauplatz im Mischgebiet an der Boschstraße Lärmpegelbereich III bzw. direkt entlang der Baugrenze dieses Mischgebietes und des benachbarten Gewerbegebietes Lärmpegelbereich IV erforderlich. Allerdings wurde für diesen Bereich die Baugrenze im Bebauungsplan nun so weit zurückgenommen, dass eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches IV nicht mehr erforderlich ist. Lärmpegelbereiche II haben nur geringe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, so dass diese nicht explizit im Bebauungsplan festgeschrieben werden mussten. Bei den Einwirkungen von Gewerbelärm auf das Plangebiet wurde folgendes ermittelt: Zur Bestimmung der Geräuschemissionen bestehender Gewerbenutzungen wurden Schallpegelmessungen im und außerhalb des Betriebes der Fa. Bonn durchgeführt. Die übrigen Betriebe konnten anhand ihrer Tätigkeit abgeschätzt werden. Die anschließenden schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 eingehalten werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags 6-22 Uhr	nachts 22-6 Uhr
Allgemeines Wohngebiet	55	45/40
Besonderes Wohngebiet	60	45/40
Mischgebiet	60	50/45
Gewerbegebiet	65	55/50

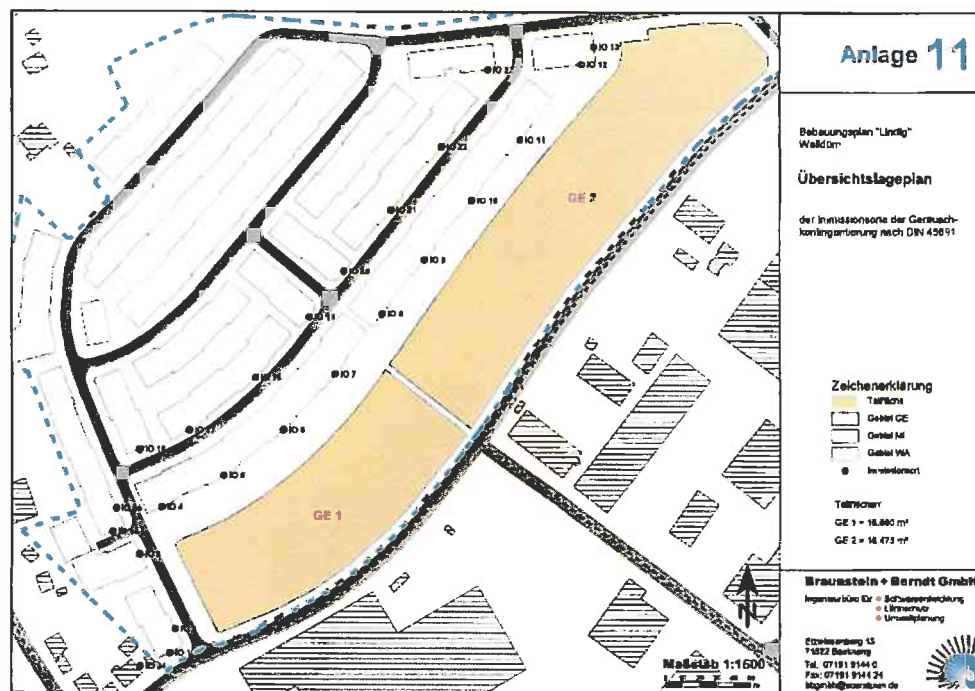
Es ist allerdings in der Nähe des Betriebes Bonn, also in dem als Mischgebiet und als Gewerbegebiet vorgesehenen gegenüberliegenden Baufeldern, mit tief frequenten Geräuschanteilen zu rechnen. Wohnnutzungen in diesen Bereichen sollten demnach (wenn überhaupt) auf die abgewandte Seite ausgerichtet werden bzw. einen möglichst großen Abstand zur Fa. Bonn einhalten.

Bei der Überprüfung der zulässigen Geräuschemissionen zukünftiger Betriebe im Plangebiet wurde folgendes ermittelt: Zur Bestimmung der zulässigen Geräuschemissionen zukünftiger gewerblicher Nutzungen wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch bestehende Betriebe durchgeführt. Es ergaben sich folgende immissionswirksame Emissionskontingente L_{EK} :

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m²]	
GE 1	63	46
GE 2	62	44

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Diese Emissionskontingentierung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.



Übersichtslageplan Geräuschkontingentierung

Ebenfalls wurde festgesetzt, dass bestimmte Immissionsorte innerhalb genau definierter Bereiche mit Immissionskontingente L_{IK} um ein entsprechendes Zusatzkontingent erhöht werden dürfen. Diese sind auch unter Pkt. 5.1 bereits erwähnt. Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Entweder durch den Bauherrn selbst oder einen von ihm beauftragten Fachmann. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass von Seiten der Stadt Walldürn alle immissionsschutzrechtlichen Vorgaben geprüft wurden, mit dem Ergebnis, dass erforderliche Festsetzungen, die zu treffen gewesen sind, auch entsprechend im Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Weiterhin wird ergänzend zu den hier getroffenen Aussagen auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Braunstein & Berndt GmbH verwiesen.

5.12 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Spitzenacker II

Im Rahmen der Bebauungsplanung Lindig wurde ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Spitzenacker II überplant. Dies betrifft eine zum Großteil bisher festgesetzte landwirtschaftliche Fläche sowie einen kleineren Teil Wohnbaufläche. Die Aufhebungsfläche umfasst ca. 1,10 ha und wurde in Anlage 3 zum Bebauungsplan dargestellt. Die künftige Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan Lindig sieht Wohn- und Mischbaufläche vor. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Spitzenacker II mit Neufestsetzung im künftigen Bebauungsplan Lindig werden keine Nachteile für die angrenzenden Grundstückseigentümer erwartet.

6.0 Grünordnung

6.1 Allgemeines

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. Hierbei wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan verwiesen, in der für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. In wie weit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. In einer solchen Grünordnungsplanung werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Hierzu wurde zur Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung das Modell „Niedersachsen“ gewählt. Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen wurden in dem beigefügten Grünordnungsplan dargestellt und beschrieben. Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 12 (Umweltbeobachtung) und den §§ 18 bis 21 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft). Gemäß NatSchG BaWü sollen die Grünordnungspläne soweit erforderlich und geeignet in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Diese Vorgaben wurden in dem Bebauungsplan umgesetzt. In Verbindung mit dem Flächennutzungsplan liegt ein aktueller Landschaftsplan vor. In Anlehnung an diesen Landschaftsplan wurde der Grünordnungsplan in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro *GaLa Plan Garten- und Landschaftsplanung Roland Wöppel* aus Tauberbischofsheim erstellt. Pflanzbindungsflächen, Standorte und Pflanzmaterialien ergeben sich aus diesem. Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnungsplan definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wird, gesichert. Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

Im Plangebiet sind die nachstehend genannten **Ausgleichsmaßnahmen** vorgesehen:

- Teilweise Versickerung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System und die Rückhaltung in einem offenen Becken.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Bepflanzung von Grünflächen am Nordostrand und innerhalb des Gebietes, unter anderem auch des Lärmschutzwalles.
Diese Maßnahme dient vor allem dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Luft/Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere.
- Pflanzung von Bäumen auf allen Grundstücken.
Die Maßnahme ist zunächst als Ausgleich für den Verlust vorhandener Bäume vorgesehen. Sie leistet längerfristig aber auch einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von den Schutzgütern Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

6.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Die gesamten Ersatzmaßnahmen wurden ausführlich in der beigefügten Grünordnungsplanung bewertet und beschrieben. In dieser Begründung werden hierzu nur kurz die Maßnahmen genannt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungs-

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

plangebietes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wird, gesichert. Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde ermittelt, dass im Baugebiet „Lindig“ bisher kaum Vorbelastungen des Schutzgutes (Grund-) Wasser vorliegen. Durch die intensive Bebauung auf den Gewerbeflächen, die Erschließung im Gebiet und die weitere Bebauung im Misch- und Wohngebiet ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes (Grund-) Wasser ein erhebliches und das bei allen Schutzgütern größte Defizit von rechnerisch 12,89 ha. Weil beim Schutzgut Luft/Klima nur die Wertstufen 1 und 2 bestehen und damit keine Verbesserung um zwei Wertstufen möglich ist, sind hier auf jeden Fall 9,57 ha Fläche für Ersatzmaßnahmen bereit zu stellen.

Der Ausgleich von Defiziten ist auch für mehrere Schutzgüter auf derselben Fläche möglich, wenn die Art der Maßnahmen die Wertigkeit gleichzeitig erhöht.

Im Rahmen der Ersatzmaßnahmenplanung wurden zum Ausgleich knapp 13,00 ha Ersatzflächen überplant, die im Folgenden näher beschrieben werden.

6.3.1 Ersatzmaßnahmen

6.3.1.1 Geplante Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Lindig“.

Flurstück Nr.	Bestand	Geplante Maßnahmen
Gerolzahn 4449	Acker	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland; Rand-/Pufferstreifen mit standortheimischen Gehölzen am Graben; Baum- und Strauchreihe entlang vom Golfplatz; Ergänzung der westlich bestehenden Baumreihe an der Straße unter Beachtung der vorhandenen Leitung
Glashofen 182	Intensivgrünland	Extensivierung; Pflanzung einer Obstbaumreihe
Glashofen 532	Acker; am Graben zum Teil intensiv genutztes Grünland	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland; Herstellung eines Pufferstreifens mit standortgerechten Gehölzen am Graben
Glashofen 539/5	Intensiv genutzter Garten	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland mit Pufferstreifen und standortgerechten Gehölzen am Graben; Beseitigung des Zauns
Glashofen 544	Intensivgrünland	Extensivierung; Pflanzung von Baumreihen entlang den Straßen im Osten und im Westen
Kaltenbrunn 1056	Acker in Nachbarschaft zu geschütztem Biotop und zu Waldflächen	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland
Kaltenbrunn 1078	Acker in Nachbarschaft zu geschützten Biotopen und zu Waldflächen	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland
Kaltenbrunn 1088	Extensiv genutztes Grünland am Kaltenbach	Herstellung von Tümpeln und Mulden zur Rückhaltung von Wasser bei Überflutung; Mahd der Flächen nur noch 1 Mal jährlich; keine Düngung
Rippberg 432	Intensiv genutzte Pferdekoppel am Marsbach	Herausnehmen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens aus der Nutzung und diesen der Sukzession überlassen; Restfläche nur extensiv nutzen ohne Düngung
Rippberg 435	Intensiv genutzte Pferdekoppel am Marsbach	Herausnehmen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens aus der Nutzung und diesen der Sukzession überlassen; Restfläche nur extensiv nutzen ohne Düngung

Begründung mit Umweltbereicht zum Bebauungsplan Lindig

6.3.1.2 Bilanz unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen

Aufwertung der Schutzgüter	Biotoptyp	Boden	Wasser (Grundwasser)	Luft/Klima	Landschaft Erholung
Maßnahmen auf Flurstück Nr.	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gerolzahn 4449	(47.049)*	47.049	47.049	47.049	47.049
Glashofen 182	5.252		5.252	?	5.252
Glashofen 532		15.335	15.335	15.335	15.335
Glashofen 539/5	427		427	427	427
Glashofen 544		14.700	14.700		14.700
Kaltenbrunn 1056	9.054	(9.054)**	9.054	9.054	9.054
Kaltenbrunn 1078	23.706	(23.706)**	23.706	23.706	23.706
Kaltenbrunn 1088	7.155		7.155		7.155
Rippberg 432	3.132		3.132		
Rippberg 435	3.011		3.011		
Gesamtfläche	51.737	77.084	128.821	95.571	122.678

* Fläche nicht für Biotoptypen anrechenbar, weil für Boden angerechnet

** Flächen nicht für Boden anrechenbar, weil für Biotoptypen angerechnet

Bilanz nach Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (Angaben in ha)					
Ermitteltes Defizit	- 3,53	-1,75	- 12,81	- 9,57	- 12,21
Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen	+ 5,17	+ 7,71	+ 12,88	+ 9,56	+ 12,27
Verbleibendes Defizit bzw. Überschuss	+ 1,64	+ 5,96	+ 0,07	- 0,01	+ 0,06

(zur Berechnung siehe auch Tabelle und Hinweis unter 7.4.3 der Begründung zur Grünordnung)

Nach Durchführung der Maßnahmen im Geltungsbereich und den oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen verbleibt nur beim Schutzgut Luft / Klima ein minimales Defizit. Die ermittelten Beeinträchtigungen können somit durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der bei den weiteren Schutzgütern erreichte Überschuss kann bei Bedarf in eine Art „Ökokonto“ eingestellt und ggf. bei anderen Vorhaben angerechnet werden.

7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 10,49 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. GE Gebiet (private Grundstücksfläche)	3,386 ha
2. MI Gebiet (private Grundstücksfläche)	1,637 ha
3. WA Gebiet (private Grundstücksfläche)	3,929 ha
4. Verkehrsfläche allg.	0,949 ha
4.1 Straßenverkehrsfläche	0,7979 ha
4.2 Gehwege	0,1165 ha
4.3 Anliegerweg	0,0109 ha
4.4 Fuß- und Anliegerweg	0,0170 ha
4.5 Parkplätze	0,0075 ha
5. Grünflächen allg.	0,496 ha
5.1 Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	0,0216 ha
5.2 Öffentliche/private Grünflächen allgemein	0,0779 ha
5.2 Spielplatz	0,0631 ha
5.3 Mulden-Rigolen-System	0,3340 ha
6. Ausgleichsflächen	0,097 ha
6.1 Entwicklung Linden- und Eichenhain	0,0969 ha

GESAMTFLÄCHEN (Brutto) 10,494 ha

8.0 Kostenschätzung

Straßen und Wegebau	€	Werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt !
Straßenbeleuchtung	€	
Kanalisation	€	
Wasserversorgung	€	
Gesamtkosten	€	

Laut Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Walldürn vom 12.12.2005 tragen die Anlieger 95 % der beitragsfähigen Erschließungskosten. Auf die Stadt Walldürn entfallen die restlichen 5 % der Kosten.

9.0 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	17
9.1 Einleitung	19
9.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans	19
9.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung	19
9.1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung	20
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	21
9.2.1 Schutzgüter	21
9.2.1.1 Schutzgut Boden	21
9.2.1.2 Schutzgut Wasser	21
9.2.1.3 Schutzgut Klima/Luft	22
9.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
9.2.1.5 Schutzgut Mensch	23
9.2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	24
9.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.2.2 Wechselwirkungen	26
9.2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben	27
9.2.3.1 Vermeidung von Emissionen u. Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
9.2.3.2 Energienutzung	27
9.2.3.3 Luftqualität	27
9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
9.3.1 Erhaltung des Status quo	28
9.3.2 Intensivierung der Nutzung	28
9.3.3 Extensivierung der Nutzung	28
9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	29
9.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen	29
9.4.2 Verminderung von Beeinträchtigungen	29
9.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	29
9.4.4 Ersatzmaßnahmen	29
9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	31
9.5.1 Erschließungsvarianten	31
9.5.2 Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zum Wald	31
9.5.3 Fazit	32
9.6 Beschreibung der Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken	32

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	32
9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
9.8.1 Textliche Zusammenfassung.....	33
9.8.2 Tabellarische Übersicht.....	34

9.1. Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans

Im Gebiet der Stadt Walldürn soll gemäß Regionalplanung gewerbliches Entwicklungspotenzial geschaffen und einer unbefriedigenden Beschäftigungslage im ländlichen Raum entgegen gewirkt werden. Außerdem ist durch das Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes die Einwohnerzahl deutlich gestiegen, mit der Folge einer starken Nachfrage an Arbeitsplätzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindig“ sollen im Nordwesten von Walldürn entlang der Boschstraße gegenüber bereits bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Weil die Stadt Walldürn derzeit aus öffentlicher Hand keine Bauplätze für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann, ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Erschließung von Wohnbauflächen geplant. Die Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen werden von den Flächen für eingeschränktes Gewerbe durch einen Lärmschutzwall abgegrenzt. Zur Ermittlung der erforderlichen Vorkehrungen durch Schallemissionen erfolgte im Februar 2007 eine Schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse in der Bebauungsplanung berücksichtigt wurden. Siehe unter 5.11 der Begründung.

Damit wird beabsichtigt, die Ziele der Schaffung von gewerblichem Entwicklungspotenzial und von erforderlichen Wohnbauflächen im Gebiet „Lindig“ kombiniert zu erreichen. Die Stadt Walldürn hält sich mit dieser Planung im Wesentlichen an den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn, in dem der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Die Änderung hinsichtlich der Aufnahme von Gewerbeflächen beruht auf den genannten Zielen und auf konkretem Bedarf durch ein ansässiges Unternehmen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 10,5 ha. Gemäß Planung können davon 5,89 ha überbaut werden. Siehe auch Punkt 3.0 und 7.0 der Begründung.

9.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und darauf basierend erfolgte eine Grünordnungsplanung mit Ermittlung der Eingriffe und Regelung des Ausgleichs nach §§ 18 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 18 Abs.3 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg. Demnach wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie deren Erheblichkeit ermittelt. Mit der Grünordnungsplanung als Bestandteil des Bebauungsplans wurden Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt und festgesetzt.

Neben den allgemein gültigen Gesetzen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen war im konkreten Fall wegen der Ortsrandlage besonders der Landschaftsplan zu berücksichtigen. Als Konflikt besteht diesbezüglich die vorgesehene Ausdehnung der Bebauung über ortsnahe Grünflächen nach Nordosten bis an die Waldflächen des Naturparks. Diese Ausdehnung entspricht zwar prinzipiell dem Flächennutzungsplan, die möglichen Konflikte mit den Schutzgütern sind jedoch zu ermitteln und gegebenenfalls zu vermeiden. In den Fachplänen sind die festgestellten Beeinträchtigungen ebenfalls zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

9.1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Für die Umweltprüfung wurde um den Geltungsbereich ein erweiterter Untersuchungsrahmen gelegt, der die angrenzenden Nutzungen in die Untersuchungen bezüglich Natur und Umwelt einbezog. Dieser Untersuchungsrahmen wurde dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als Vorschlag für den Untersuchungsraum übermittelt, gemeinsam mit der Vorplanung zum Bebauungsplan „Lindig“. Die betroffenen Fachbereiche wurden gebeten, Informationen über die zu beachtenden Umweltaspekte zu liefern und eine erste fachliche Stellungnahme abzugeben.

Seitens der Bereiche Wasser, Immissionsschutz und Landwirtschaft wurden keine Bedenken vorgebracht.

Von forstlicher Seite wurde nochmals gefordert, den Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und Wald einzuhalten. Die Abstandslinie ist dabei von der Waldgrenze (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan) gemessen zu ziehen. Ein gestufter Waldsaum innerhalb der Abstandsfläche darf dann nicht mehr als Wald deklariert werden. Diese Forderung wurde im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt bzw. werden Minderabstände und Vorsichtsmaßnahmen vertraglich zwischen Waldeigentümer (Stadt Walldürn) und den Anliegern geregelt.

Von Seiten des Naturschutzes wurde an das Erfordernis der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung und an die Aufnahme des Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan erinnert. Diesen Erfordernissen wurde mit der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan und diesem Bericht Rechnung getragen.

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

chert – schnellstmöglich der Kanalisation zugeführt, über Rückhaltebecken zum Marsbach oder auch in angrenzende Flächen abgeleitet.

Auswirkungen: Durch den Bau von Gebäuden, Straßen und weitere versiegelte Flächen treten negative Auswirkungen in Form von deutlich beschleunigtem Abfluss der Niederschläge und damit auch eine geringere Grundwasserneubildung auf. Die Verringerung des Bodenvolumens durch die Baumaßnahmen führt auch zum Verlust von Rückhaltevolumen. Durch die Baumaßnahmen, die entstehende Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung und den zukünftigen Betrieb im Gebiet erhöht sich auch das Risiko von Schadstoffeinträgen.

Mit der Entwässerung von Straßenflächen über ein Mulden-Rigolen-System ist ein verminderter und gedrosselter Abfluss eines Teils der Niederschläge geplant. Aus dem Gebiet wird dennoch eine schnellere und erhöhte Zuleitung in Richtung Marsbach erfolgen. Um negative Folgen bezüglich Hochwasserereignissen zu vermeiden, werden jedoch Rückhaltebecken im Bereich der ehemaligen Bahnlinie errichtet.

Ergebnis: Die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind wegen des hohen Versiegelungsanteils und teils gewerblicher Nutzung von hoher Erheblichkeit. Die negativen Folgen für das Wasserregime des Marsbaches werden jedoch durch geeignete Maßnahmen vermieden, was die Erheblichkeit auf einen insgesamt mittleren Grad absenkt.

9.2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk Östlicher Odenwald. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere Jahresniederschlag zwischen 700 und 750 mm. Die überwiegend aus westlichen Richtungen wehenden Winde erreichen eine Häufigkeit von fast 50% (ermittelt am Standort Buchen).

Die unversiegelten Flächen im „Lindig“ stellen ein Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet dar. Gleichzeitig findet über diese weitgehend freien Flächen ein wichtiger Luftaustausch zwischen den Waldflächen und den besiedelten bzw. gewerblich genutzten Flächen des Untersuchungsraumes statt. Begünstigt wird die Frischluftzufuhr in die stärker belasteten Nachbarflächen durch die Topografie mit entsprechendem Gefälle.

Die Schadstoffbelastung der Luft ist im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes insgesamt gering, je nach Wind kann durch das benachbarte Industrie- und Gewerbegebiet jedoch auch eine erhebliche Belastung auftreten. Bei Wind aus südlicher Richtung wurde während der Bestandsaufnahme im Oktober 2006 zeitweise eine deutliche Belastung der Luft mit unangenehmen Gerüchen durch Emissionen einer Firma im Gebiet festgestellt.

Im Winter können auch durch den intensiven Betrieb im Salzlager Emissionen auftreten, welche im Südteil auf das geplante Baugebiet einwirken.

Bei Schallmessungen im Februar 2007 wurde das Gebiet auch hinsichtlich Geruchsemissionen geprüft. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt.

Die Vorbelastungen sind damit als gering, im Südteil periodisch bis mittel einzustufen.

Auswirkungen: Durch versiegelte Flächen und Bauwerke erfolgt im Gebiet zukünftig eine Aufheizung der Luft bei gleichzeitig verminderter Feuchtigkeitsnachführung. Durch die Bebauung wird auch der Luftaustausch zwischen den angrenzenden Waldflächen und den um das geplante Baugebiet bereits vorhandenen bebauten Flächen vermindert. Die Reduzierung unbebauter und bewachsener Flächen bedeutet eine Reduzierung der Frischluft- und Sauerstoffproduktion.

Im Gebiet selbst werden Betriebs bedingt durch zusätzliche Gewerbeansiedlungen sowie durch den entstehenden Verkehr im Gebiet weitere Belastungen von Luft und Klima auftreten. Die Intensität wird dabei vor allem von der Art der Gewerbeansiedlungen abhängen.

Verminderung und Ausgleich werden nur in geringem Maß innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Im Nordwesten ist der Erhalt von Grünflächen vorgesehen, zwischen

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Gewerbe und Wohnbebauung eine Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall. Außerdem sind Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen und per Satzung auch auf den Privatflächen vorgesehen.

Durch den Lärmschutzwall kann allerdings auch der Luftaustausch noch weiter vermindert werden.

Ergebnis: Da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um eine reine Wohnbebauung mit hohem Grünanteil handelt, sondern auch gewerbliche und Mischbebauung ausgewiesen werden und zudem der Luftaustausch unterbrochen sein wird, ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut zumindest im Südteil des Baugebietes und entlang der Boschstraße hoch.

9.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die Baugebietsfläche ist eine vielfältige Mischung aus intensiver und extensiv bewirtschaftetem Grünland, teilweise auch mit schützenswerten Beständen an Pflanzen und Tieren. Wertvolleren Lebensraum, jedoch noch ohne besondere Bedeutung, stellen die Wiesenbrachen und die größere Gehölzgruppe dar.

Bedeutend und schutzwürdig ist vor allem der Streuobstbestand, welcher besonders Vögeln und Insekten Lebensraum bietet. Die Bewirtschaftung als Grünland sowie die extensive Christbaumkultur stellen für die Tier- und Pflanzenwelt auf dem größten Teil der Fläche keine oder nur geringe Vorbelastungen dar. Negative Einwirkungen auf empfindliche Arten durch den Betrieb aus den südöstlich liegenden Gewerbeflächen können nicht ausgeschlossen werden. Besonders wertvoll für die Fauna ist die Nachbarschaft zum Laub- und Mischwald, was günstige Voraussetzungen für Wechselbeziehungen und verschiedene Habitate bietet.

Die Strukturen bieten auch Lebensräume für einige Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, allerdings liegen keine Nachweise vor. Bei gezielten Begehungen konnten auch keine Vorkommen an Arten mit der Untersuchungsrelevanz 1 bzw. 2 nach dem Informationssystem Zielartenkonzept festgestellt werden.

Auswirkungen: Der Verlust an unbebauten Flächen und wertvollen Böden sowie die Beseitigung der Streuobstwiesen bedeutet auch Lebensraumverlust oder erschwerte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere. Teilweise werden Ersatzlebensräume und Lebensräume für andere Arten geschaffen, auch durch neue Anpflanzungen und das Anlegen von Gärten. Der gleichwertige Ersatz ist im Baugebiet jedoch nicht möglich. Besonders negativ ist der Verlust freier Flächen in Beziehung zum Waldrand. Damit treten Negativwirkungen auch in benachbarten Biotoptypen auf.

Ergebnis: Da eine relativ große Vielfalt an Lebensräumen verloren geht bzw. in weniger wertvolle Biotoptypen umgewandelt wird und ein gleichwertiger Ersatz im Gebiet nicht geschaffen werden kann, ist die Erheblichkeit der Auswirkungen für die Fauna und Flora sehr hoch.

Mit dem angewendeten Bewertungsmodell wird diese Erheblichkeit im relativ geringen Defizit bei den Biotoptypen allerdings nicht deutlich.

9.2.1.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Für die Menschen stellt das Gebiet einen Teil der ortsnahen Naherholungsflächen, in geringerer Bedeutung auch Produktionsfläche dar.

Vorbelastungen im Geltungsbereich selbst sind durch die oben erwähnten Immissionen (Lärm, Geruch) aus dem angrenzenden Industriegebiet vorhanden. Die Schalltechnische Untersuchung im Februar 2007 ergab, dass belastende Schallpegel aber nur im südlichen Teil während der Salztransporte auftreten. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist zumindest eine Verringerung unter die zulässigen Grenzwerte möglich.

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Auswirkungen: Für das „Schutzgut Mensch“ bedeutet die Bebauung der freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, verminderten Erholungswert und möglicherweise durch den Betrieb bedingt Belastungen durch zunehmende Freisetzung von Schadstoffen und erhöhten Verkehr. Betroffen sind vor allem die zukünftigen Bewohner in räumlicher Nähe zu den Gewerbeflächen sowie die Anwohner südwestlich des Geltungsbereiches.

Passive Schallschutzmaßnahmen, die Neupflanzungen und die Entstehung von Wohnraum und Gärten stellen nur einen Teilausgleich für jene Menschen im Gebiet her.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist insgesamt als mittel einzustufen.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung: Das Baugebiet ist derzeit noch ein offener Landschaftsraum zwischen Siedlungsflächen und geschlossenem Waldbestand. Blickbeziehungen über unverstellte Flächen sind hier noch möglich, die Ränder des Wohngebietes sind noch nicht streng gezogen und stellen einen lockeren Übergang zur Landschaft dar. Prägend ist im Gebiet die Waldkulisse, welche den Geltungsbereich im Norden natürlich einfasst. Der Waldrand bildet auch die Grenze des Naturparks Neckartal-Odenwald; außerdem ist der Wald als Naherholungswald „Lindig“ ausgewiesen.

Damit ergibt sich ein mittlerer Wert für die Naherholung - besonders für die angrenzenden Wohngebiete. Die Vorbelastungen durch die Landbewirtschaftung sind gering. Die Einflüsse auf das Gebiet durch die benachbarten Gewerbeflächen und den damit verbundenen Verkehr sind für das Landschaftsbild und die Erholung allerdings von Bedeutung und als mittel einzustufen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten und die zukünftig vorhandenen Baukörper wird der Anteil freier Landschaft im Südosten von Walldürn kleiner, alte Blickbeziehungen gehen teilweise verloren. Möglich sind stärkere Belastungen der Luft durch das Vorhandensein der Bauwerke selbst, durch den entstehenden Verkehr und durch den Betrieb auf den Gewerbeflächen. Diese Faktoren beeinträchtigen das Landschaftsbild und den Erholungswert besonders im westlichen und nördlichen Umfeld (Übergang Wald zu offener Landschaft).

Im Gebiet selbst können die Beeinträchtigungen durch die Erhaltung von Grünflächen am Waldrand, die Neuschaffung von Pflanzflächen und durch Pflanzgebote bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf die Landschaft und den Erholungswert ist im Geltungsbereich wie im näheren unbebauten Umfeld auch längerfristig als mittel bis hoch einzustufen.

9.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Als erhaltens- und schutzwürdiges Kulturgut sind die Streuobstwiesenbestände im Gebiet zu sehen. Direkt an der Grenze steht im Westen mit der kleinen Kapelle ein schutzwürdiges Kulturgut, am Rand des Untersuchungsraumes befinden sich Reste des römischen Limes, seit kurzem als Weltkulturerbe eingestuft. Vorkommen von Bodendenkmalen im Baugebiet sind nicht bekannt.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch die Erschließung des Gebietes und die nachfolgende Bebauung wird mit der Rodung von Streuobstbestand eine historische Kulturform beseitigt.

Die bereits durch die Nähe von Industrie und Gewerbe eingeschränkte Wirkung der Kapelle wird durch weitere Umbauung zusätzlich gemindert.

Die Beeinträchtigung und Zerstörung von Bodendenkmalen ist durch die Nähe des Limes nicht völlig auszuschließen.

Begründung mit Umweltbereicht zum Bebauungsplan Lindig

Ergebnis: Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im vorliegenden Fall als mittel einzustufen, insbesondere weil es sich im Nordosten von Walldürn um die letzten Bestände von Streuobst und kleinräumiger Bodennutzung handelt.

9.2.2 Wechselwirkungen

Grundsätzliches:

Veränderungen an einem der natürlichen Elemente Boden, Wasser und Luft haben in der Regel auch Auswirkungen auf die beiden anderen. Ebenso regelmäßig betroffen von Wandlungen dieser drei Elemente ist die Pflanzenwelt. Die Tierwelt ist einerseits von Veränderungen an den drei Grundelementen selbst betroffen, weiterhin reagiert sie in besonderem Maß auf die daraus resultierenden Veränderungen im Pflanzenbestand.

Der Mensch reagiert auf diese Veränderungen wiederum sehr subjektiv und unterschiedlich in seiner Wertung. Eng mit der Wirkung auf den Menschen sind die eintretende Veränderung des Landschaftsbildes und damit der Erholungswert des Gebietes verbunden.

Kultur- und Sachgüter sind zwar in der Hauptsache durch direkte Veränderungen und Zerstörungen betroffen, können aber in Wirkung und Wert auch durch Beeinträchtigungen von natürlichen Grundlagen (Boden, Wasser, Luft, Flora) beeinflusst sein.

Die Betrachtungen der vorhandenen Schutzgüter im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Lindig“ sowie im erweiterten Untersuchungsraum zeigen, dass vielfältige Wechselbeziehungen bestehen.

Die voraussichtlichen Eingriffe auf einzelne Schutzgüter im untersuchten Raum und deren negative Wirkungen auf weitere Schutzgüter sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Eingriff in	Boden	Wasser	Luft	Fauna Flora	Mensch	Landschaft Erholung	Kultur- und Sachgüter
Wirkung auf							
Boden	O	O	(O)	(O)	--	--	--
Wasser	O	O	(O)	(O)	--	--	--
Luft	O	O	O	O	--	--	(O)
Fauna Flora	O	O	O	O	--	--	(O)
Mensch	--	--	O	(O)	O	O	O
Landschaft Erholung	--	--	O	O	--	O	(O)
Kultur- und Sachgüter	(O)	--	(O)	--	--	--	O

-- keine bedeutenden (unmittelbare) Auswirkungen

(O) geringe Auswirkungen

O erhebliche Auswirkungen

9.2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben

Bei der Umweltprüfung ist auch der Umgang mit den natürlichen Ressourcen im Planungsraum zu hinterfragen und die Einhaltung von Vorgaben durch sonstige Planungen ist festzustellen.

Neben den unter 2.1 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auch die Nachhaltigkeit und die Zukunftsfähigkeit der Planungen zu prüfen.

Die Forderung zur Einhaltung der einschlägigen Gesetze, wie z. B. des Bodenschutzgesetzes und des BImSchG, wird in der Satzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zum Schutz bzw. der effektiveren Nutzung von natürlichen Ressourcen bestehen jedoch Möglichkeiten über die Normen hinaus.

9.2.3.1 *Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Über die Einhaltung der Grenzwerte hinaus gehende Vorschriften bezüglich von Emissionen sind nicht geplant. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt überwiegend auf konventionelle Weise, die Entwässerung dagegen über ein modifiziertes Mulden-Rigolen-System. Siehe dazu auch 2.1.2 des Umweltberichts und Punkt 5.11 der Begründung.

9.2.3.2 *Energienutzung*

Bezüglich der Energienutzung gehen die Vorgaben über die allgemein gültigen Regeln nicht hinaus. Das Potenzial an technischen Möglichkeiten für eine nachhaltige Nutzung - wie z. B. Nutzung der Sonnenenergie - wird damit nicht ausgeschöpft.

9.2.3.3 *Luftqualität*

Stringentere Regelungen als die allgemein gültigen Vorschriften über die Art der zu verwendenden Brennstoffe, spezielle Filtertechniken usw. sind in den Planungen nicht enthalten.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

9.3.1 Erhaltung des Status quo

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich voraussichtlich weiterhin relativ extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die genannten Vorbelastungen würden sich nicht grundsätzlich ändern, die oben aufgeführten Konflikte und negativen Auswirkungen für die Schutzgüter würden jedoch unterbleiben. Langfristig sind je nach Entwicklung in der Landwirtschaft zwei weitere Szenarien möglich.

9.3.2 Intensivierung der Nutzung

Die Umwandlung der Flächen in intensives Grünland oder in Ackerland ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit in der Landwirtschaft denkbar.

Im Extremfall wären die Belastungen für die Schutzgüter annähernd so groß wie bei Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung. Boden und Wasser würden stärker belastet als im momentanen Zustand. Die Luftqualität würde verringert, der Austausch zwischen dem Waldgebiet und den Siedlungsflächen bliebe aber erhalten. Der Artenreichtum bei Flora und Fauna ginge auf jeden Fall verloren.

Für die Menschen im Umfeld wären mit stärkeren Belastungen der Schutzgüter (Düngung, Pestizideinsatz, Verlust an Kleinstrukturen und Vielfalt, Verringerung des Erholungswertes) ebenfalls Beeinträchtigungen verbunden. Ein Teil an historischer Kulturlandschaft verschwände mit den Streuobstbeständen.

9.3.3 Extensivierung der Nutzung

Die weitere Extensivierung bis zur Auflassung der Nutzung ist bei fehlender Wirtschaftlichkeit ebenfalls möglich. Damit könnte eine zunehmende natürliche Sukzession einsetzen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft hätte das positive Auswirkungen. Für Flora und Fauna wäre dabei zumindest mittelfristig eine Verbesserung der Standortbedingungen verbunden, langfristig würde bei zunehmender Verbuschung und Bewaldung wieder eine Verminderung der Artenvielfalt eintreten. Im Vergleich zur bestehenden Planung wären für Flora und Fauna jedoch Vorteile zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch würde im Vergleich zum bestehenden Zustand kein Vorteil entstehen, im Vergleich zur Planung könnte je nach Gewichtung von Bauflächen und Arbeitsplätzen einerseits und dem Erholungs- und Nutzwert andererseits eine negative Bilanz entstehen.

Für das Schutzgut Landschaft und Erholung würde langfristig eine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden, aber eine Verbesserung im Vergleich zur Planung eintreten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wären bei der völligen Auflassung der Nutzung im Vergleich zum Status quo weitere Belastungen zu erwarten; im Vergleich zur Planung wären die Belastungen jedoch geringer.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

9.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Menschen in den geplanten wie in den bereits bestehenden Wohnbauflächen ist ein bepflanzter Lärmschutzwall entlang der Gewerbeflächen vorgesehen. Das Maß der Nutzung im geplanten Gewerbegebiet wird vor allem hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt (siehe „Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen“ in der Begründung).

9.4.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Der Erhalt von Grünflächen und die Erweiterung der Bepflanzung im Bereich der Kapelle dienen der Verminderung von Beeinträchtigungen in der Wirkung dieses Kulturgutes. Da diese Fläche standortgerecht bepflanzte und nicht (teil-)versiegelt wird, trägt die Maßnahme zur Verminderung von Beeinträchtigungen bei allen Schutzgütern bei.

Mit der Erhaltung eines Grünstreifens entlang des Waldrandes sollen die Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter gemindert werden.

9.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugebiet planerisch festgelegt:

- Pflanzung einer Baumreihe am Waldrand an der Nordgrenze des Baugebietes. Diese Maßnahme dient vor allem dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Mensch, Landschaft und Erholungsbild.
- Bepflanzte Grünstreifen mit Mulden-Rigolen-System entlang den Erschließungsstraßen.

Das Gebiet soll damit aufgelockert und durchgrünt, Niederschläge sollen der Versickerung zugeführt werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft/Klima und Landschaftsbild sollen damit teilweise ausgeglichen werden. Für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeutet die Maßnahme eine weitere Verminderung der Beeinträchtigungen.

- Pflanzung von Bäumen auf allen Grundstücken.

Die Maßnahme ist in erster Linie als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen vorgesehen. Sie leistet aber auch einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

9.4.4 Ersatzmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden. Daher werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches geplante Umwandlungen von (Acker-)Flächen und Extensivierungsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen in Anrechnung gebracht.

Es handelt sich dabei um die Umwandlung von etwa 9,5 ha intensiv genutzten Ackerflächen und Gartenflächen in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland auf den Flurstücken Nr. 4449 (Gemarkung Gerolzahn), Nr. 532 und 539/5 (Gemarkung Glashofen) und Nr. 1056 und 1078 (Gemarkung Kaltenbrunn).

Außerdem wird intensiv genutztes Grünland auf den Flurstücken Nr. 182 und 544 (Gemarkung Glashofen) und Nr. 432 und 435 (Gemarkung Rippberg) zukünftig nur noch extensiv genutzt. Auf der bereits extensiv genutzten Grünlandfläche des Flurstücks 1088 (Gemarkung Kaltenbrunn) ist die Herstellung von Tümpeln und Mulden geplant. Zudem ist auf den

Begründung mit Umweltbereicht zum Bebauungsplan Lindig

genannten Grundstücken die Aufwertung des Schutzgutes Wasser durch die Herstellung von Pufferstreifen vorgesehen, soweit Bäche und Gräben angrenzen.

Die Ersatzmaßnahmen wurden so geplant, dass für alle Schutzgüter der erforderliche Ausgleich erfolgen kann. Durch die mögliche Aufwertung mehrerer Schutzgüter auf einer Fläche, kann bei einzelnen Schutzgütern auch eine Aufwertung über den aktuellen Bedarf hinaus erfolgen. Dies ist bei den Maßnahmen zum Bebauungsplan „Lindig“ der Fall.

Aufwertung der Schutzgüter	Biotoptyp	Boden	Wasser (Grundwasser)	Luft/Klima	Landschaft Erholung
Maßnahmen auf Flurstück Nr.	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gerolzahn 4449	(47.049)*	47.049	47.049	47.049	47.049
Glashofen 182	5.252		5.252	?	5.252
Glashofen 532		15.335	15.335	15.335	15.335
Glashofen 539/5	427		427	427	427
Glashofen 544		14.700	14.700		14.700
Kaltenbrunn 1056	9.054	(9.054)**	9.054	9.054	9.054
Kaltenbrunn 1078	23.706	(23.706)**	23.706	23.706	23.706
Kaltenbrunn 1088	7.155		7.155		7.155
Rippberg 432	3.132		3.132		
Rippberg 435	3.011		3.011		
Gesamtfläche	51.737	77.084	128.821	95.571	122.678

* Fläche nicht für Biotoptypen anrechenbar, weil für Boden angerechnet

** Flächen nicht für Boden anrechenbar, weil für Biotoptypen angerechnet

Ein genauer Ausgleich erfolgt nach Durchführung der festgelegten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs für die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima und Landschaft/Erholung. Bei den Schutzgütern Biotoptypen und Boden wird ein Überschuss erzielt, der bei Bedarf in anderen Vorhaben angerechnet werden kann.

Eine Berechnung für das „Schutzgut Mensch“ kann nach dem angewendeten Modell nicht erfolgen. Weil die Wertminderungen für die Menschen hinsichtlich der Umweltaspekte in direktem Zusammenhang mit jenen der sonstigen bewerteten Schutzgüter stehen, muss der Ausgleich bzw. Ersatz wiederum in entsprechendem Umfang über diese Schutzgüter erfolgen.

Bilanz nach Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (Angaben in ha)					
Schutzgut	Biotoptyp	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaft Erholung
Ermitteltes Defizit im Geltungsbereich	- 3,53	-1,75	- 12,81	- 9,57	- 12,21
Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen	+ 5,17	+ 7,71	+ 12,88	+ 9,56	+ 12,27
Verbleibendes Defizit bzw. Überschuss	+ 1,64	+ 5,96	+ 0,07	- 0,01	+ 0,06

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2001 sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen ausgewiesen. Alternativen hinsichtlich der Lage des Baugebietes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deshalb nicht mehr geprüft.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine den aktuellen Erfordernissen angepasste Fassung. Der Bedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (siehe auch 1.1).

Durch das Verbandsbauamt als Verfasser des Bebauungsplanes wurden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lediglich verschiedene Erschließungsvarianten und andere Verteilungen von Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe überprüft.

9.5.1 Erschließungsvarianten

Zunächst waren nur Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen entlang der Boschstraße geplant. Die ersten Planungen sahen für das Gebiet drei gleichwertige Zufahrten vor, zwei über die Boschstraße und eine von der Wettersdorfer Straße. Neben einem Ring zur inneren Erschließung führte eine Querverbindung mit drei zusätzlichen Stichstraßen durch das Gebiet.

Im Jahr 2003 waren in die Pläne dann Überlegungen aufgenommen, entlang der Boschstraße den Bedarf an Gewerbeflächen zu berücksichtigen und dort „GEe-Flächen“ mit einem Schutzwall auszuweisen.

2005 wurde das Erschließungsschema stark verändert. Die Zufahrten von der Boschstraße wurden weiter an den Nordostrand und nach Südwesten verschoben, zur Wettersdorfer Straße führt seitdem nur noch ein Fuß- und Anliegerweg. Im Norden rückte die Straße an den Rand der Bauflächen und damit weiter zum Wald. Im Innenbereich wurde der Straßenanteil insgesamt größer und enthielt nun auch vier Stichstraßen mit Wendehammer. Ergänzt wurde die Planung mit dem Mulden-Rigolen-System. Entlang der Boschstraße sind seither zwischen den Zufahrten Gewerbeflächen (GEe) mit einer Breite von 50 m, nach dem Schutzwall folgen die Mischgebietsflächen und dann die Wohnbauflächen. Auf Grund der zu erwartenden Einflüsse von außen ist im Süden zwischen Boschstraße und Wohnbebauung eine weitere Mischgebietsfläche. In dieser Planungsphase war der Geltungsbereich im Nordwesten verkleinert und um eine Grünfläche reduziert.

2006 wurde die Grünfläche im Nordwesten wieder einbezogen, die Erschließung blieb zunächst auf dem Stand von 2005.

In Anpassung an konkreten Bedarf wurden die Gewerbeflächen in der aktuellen Planung vergrößert. Die Erschließungsstraßen wurden dieser Erweiterung angepasst; die Stichstraßen sind dabei entfallen. Gegenüber 2005 verringerte sich damit der Anteil an Straßenflächen deutlich.

9.5.2 Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zum Wald

Am Nordrand war in den ersten Planungen ein breiter Grünstreifen zwischen den Bauflächen und dem Waldrand vorgesehen, um die vorgeschriebene Abstandsfläche einzuhalten.

Mit der Verschiebung der Erschließungsstraße an den Rand der Bebauung im Norden, wodurch dort lediglich ein 5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen verbleibt, wurde der Grünanteil im Gebiet verringert. In dieser Planungsphase wurde aber die Straßenentwässerung mit Mulden-Rigolen-System aufgenommen, was einige kleinere Grünflächen innerhalb des Gebietes mit sich brachte. Die notwendigen Waldabstandsflächen sollen nun durch Einlegung / Erhaltung eines 5 m breiten Grünstreifens, die Erschließungsstraße sowie einen gestuften Waldsaum hergestellt werden.

9.5.3 Fazit

Wegen des konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen an der Boschstraße und um den Anteil an Bauflächen im Gebiet möglichst hoch zu halten, wurden die Flächen mehrmals angepasst und die Erschließungsformen geändert. Insgesamt führte dies zu einer Verringerung der Grünanteile und stärkerer Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Damit erhöhten sich der Ausgleichsbedarf und die Notwendigkeit, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan durchzuführen.

Parallel zur Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan geändert und der Landschaftsplan entsprechend angepasst.

9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter einschätzen und Bewertungen durchführen zu können, wurde der Bestand an Biotoptypen vor Ort erfasst.

Weitere Informationen wurden der Flächennutzungsplanung und dem Landschaftsplan zum FNP entnommen und von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes eingeholt.

Als ergänzendes Gutachten wurde die Schalltechnische Untersuchung des beauftragten Büros Braunstein und Berndt vom Februar 2007 bei der Bewertung berücksichtigt.

Detaillkenntnisse über die Bodenverhältnisse in tieferen Schichten und die Versickerungsfähigkeit lagen bei der Umweltprüfung bzw. der Verfassung dieses Berichts noch nicht vor. Die Wirksamkeit des Mulden-Rigolen-Systems im Gebiet konnte daher noch nicht abschließend beurteilt werden.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden in der Grünordnungsplanung die bewährten Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, angewendet. Das Verfahren wurde in Übereinstimmung mit der zuständigen Behörde ausgewählt.

Näheres dazu ist der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung zum Baugebiet „Lindig“ zu entnehmen.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wegen der hohen Empfindlichkeit des Grenzbereichs am Naturpark im Norden können durch Übernutzung und Beschädigungen weitere negative Auswirkungen für mehrere Schutzgüter auftreten. Um den angestrebten Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, müssen die mit der Forstbehörde vereinbarten Maßnahmen ebenso wie die Neupflanzungen im Geltungsbereich in den ersten 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mindestens einmal jährlich auf Vitalität und Pflegezustand überprüft werden. Die Überprüfung soll im Waldbereich durch das Forstamt erfolgen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Stadt unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde oder eines unabhängigen Fachbüros. Danach sind die Überwachung und ggf. die Meldung von Mängeln an die Stadtverwaltung durch die Pflegeteams ausreichend.

Der Vollzug von Auflagen mit Bepflanzungen auf Privatflächen ist im Zuge der Bauabnahme zu kontrollieren. Sind die geforderten Auflagen erfüllt, ist die satzungsgemäße Erhaltung im Turnus von maximal 3 Jahren durch die Stadtverwaltung oder beauftragte Fachkräfte zu prüfen und die Behebung von Mängeln anzumahnen.

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Die Entwicklung und Wirksamkeit der Ersatzmaßnahmen ist nach der Entwicklungspflege ebenfalls im Abstand von maximal 3 Jahren zu überprüfen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur satzungsgemäßen Erhaltung durch die Stadt Walldürn einzuleiten.

Die Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen.

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen, ist durch die zuständige Gemeinde (Stadt Walldürn) auch frühzeitig zu ermitteln, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Umwelt als Folge der Bauleitplanung auftreten (siehe § 4c BauGB). Sollte dies der Fall sein, ist durch die Zuständigen mittels geeigneter Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

9.8.1 Textliche Zusammenfassung

Das Baugebiet „Lindig“, im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer Umweltprüfung unterzogen.

Das geplante Baugebiet schließt im Westen direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden und im Südosten bildet die Boschstraße die Grenze. Entlang der Boschstraße befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen. Im Norden schließen große Waldflächen an, welche zum Naturpark Neckartal-Odenwald gehören und auch als Erholungswald ausgewiesen sind.

Mit den offenen Wiesenflächen in Ortsrandlage, durchsetzt mit Streuobstbeständen, Brachen und Gebüsch, ist ein wertvoller Lebensraum betroffen, der im Gebiet auch von erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung ist.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter (siehe nachfolgende Tabelle) durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Auch Vorkommen und Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht.

Dafür wurde der Untersuchungsraum in Abstimmung mit den Behörden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus erweitert. Die Träger der öffentlichen Belange wurden ebenfalls benachrichtigt und die Nachbargemeinden wurden über die Planung informiert.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich, was im vorliegenden Fall zutrifft, ist er durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herzustellen.

Mit der Erhaltung von Grünflächen an der nördlichen Baugebietsgrenze, der Neuschaffung von Grünflächen im Gebiet und dem Bau des Mulden-Rigolen-Systems zur Verringerung der Ableitung von Niederschlägen werden zwar Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Die über den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch einen erheblichen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf. Daher wurden auch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.

Es handelt sich dabei um die Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen und Wiesen bzw. Weideflächen auf den Gemarkungen Gerolzahn, Glashofen, Kaltenbrunn und Rippberg. Neben den Extensivierungen werden Pufferstreifen an Bächen und Gräben

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

angelegt und Gehölzpflanzungen durchgeführt. Auf einer bereits extensiv genutzten Wiese werden zudem Tümpel und Mulden geschaffen.

Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Lindig“ können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Durch die Wirksamkeit eines Teils der Maßnahmen auf mehrere Schutzgüter entsteht im vorliegenden Fall ein Überschuss gegenüber dem ermittelten Bedarf bei den Schutzgütern Biototypen und Boden. Dieser Überschuss kann bei entsprechender Dokumentation in anderen Verfahren, welche Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorrufen, in Anrechnung gebracht werden.

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der verbliebenen und der neuen Grünflächen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Walldürn verantwortlich, die Fachbehörden sollen sie bei Kontrollen und der Durchsetzung gegenüber Dritten unterstützen.

9.8.2 Tabellarische Übersicht

Wegen der Unterschiede in den Belastungen, wie sie durch den Bau bzw. in einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet entstehen, wurde die Tabelle entsprechend untergliedert.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen im geplanten Gewerbebereich			Auswirkungen gesamt
	Bau bedingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt	
Boden	hoch	hoch	mittel	hoch
Wasser	mittel	hoch	mittel	mittel
Klima/Luft	gering	hoch	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch	hoch	mittel	hoch
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft und Erholung	mittel	hoch	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen im geplanten Wohn- u. Mischgebiet			Auswirkungen gesamt
	Bau bedingt	Anlage bedingt	Betriebs bedingt	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	hoch	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft und Erholung	mittel	hoch	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Lindig

Erstellt:

Tauberbischofsheim, 05. Juli 2007

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Voltstraße 2

Fon/Fax 0 93 41/89 71 34

Hinweis:

Dieser Umweltbericht stellt eine Zusammenfassung der Umweltprüfung und der gemeinsam mit dieser erstellten Grünordnungsplanung dar.

Der Aufbau basiert auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Titel: „Der Umweltbericht in der Praxis“, herausgegeben durch Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in München (2005).

Begründung mit Umweltbereich zum Bebauungsplan Lindig

Aufgestellt:

Walldürn, den 23.07.2007

Planfertiger:

Verbandsbauamt
Burgstraße 3 GVV
74731 Walldürn



-Withopf-

Für die Stadt Walldürn:

-Günther-
-1. Bürgermeisterstellvertreter-

10.0 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Lindig“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 23.07.2007 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.07.2007

Günther
-1. Bürgermeisterstellvertreter-

