



Stadt Walldürn



Ortsteil Altheim

Begründung zur
Teilaufhebung mit Neufestsetzung
zum Bebauungsplan
„Gütleinsacker III“

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**

**Burgstr. 3
74731 Walldürn**

Walldürn, September 2016

Anlage 2

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan

	Seite
1.0 Allgemeines und Einleitung	3-4
1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Kartenwerk, Standortsuche, Räumlicher Geltungsbereich	
1.1.1 Auftrag	
1.1.2 Anlass zur Teilaufhebung mit Neufestsetzung des Bebauungsplanes	
1.1.3 Planungsgrundlagen/Kartenwerk	
1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich	
2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5-6
2.1 Übergeordnete Planungen	
2.1.1 Regionalplan	
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	
2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	
3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung	6-7
4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn	7
4.1 Allgemeines zur Struktur, Infrastruktur, Einwohner, Größe der Stadt Walldürn	
4.1.1 Struktur	
4.1.2 Infrastruktur	
4.1.3 Einwohner	
4.1.4 Größe	
5.0 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	8-11
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	
5.3 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	
5.4 Flächen für den Verkehr	
5.5 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte	
5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	

Begründung zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“

5.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
5.8 Dachlandschaft	
5.9 Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen	
5.10 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	
5.11 Altlasten	
6.0 Teilaufhebungen zu Bebauungsplänen	11-12
7.0 Grünordnung / Umweltbelange	12-14
7.1 Allgemeines	
7.2 Ersatzmaßnahmen	
8.0 Flächenbilanz	15
9.0 Kostenschätzung	15
10.0 Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung	15-16
11.0 Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB	16-17
12.0 Ausfertigungsvermerk	17

Teil 2 Umweltbericht

1.0 Allgemeines und Einleitung

1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Standortsuche

1.1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 30.09.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Gütteleinsacker III aufzustellen und hierzu drei Bebauungspläne in Teilen aufzuheben. Die Durchführung der Planung sowie das bauplanungsrechtliche Verfahren werden vom Bauverwaltungsamt der Stadt Walldürn übernommen.

1.1.2 Anlass zur Teilaufhebung mit Neufestsetzung des Bebauungsplanes

Anlass zur Teilaufhebung der Bebauungspläne

- Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre
- Gütteleinsacker I
- Gütteleinsacker II

mit Neufestsetzung des Bebauungsplanes Gütteleinsacker III ist der Bedarf an neuen Bauplätzen in Altheim, da durch die hohe Nachfrage dieser nicht mehr gedeckt werden kann. Wie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre zu erkennen ist (siehe Anlage 6 Teilaufhebungsplan), soll diese Bebauungsplanänderung dazu beitragen, die Erschließungsstraßen (Nelkenstraße und Begonienstraße) aus den angrenzenden Bebauungsplänen Gütteleinsacker I und Gütteleinsacker II miteinander über eine Ringerschließung zu verbinden. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern um eine sinnvolle Überarbeitung der geplanten Erschließungsabsichten aus der überholten Planung des Bebauungsplanes Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre. Wie in Anlage 6 -Teilaufhebungsplan- zu erkennen ist, wäre diese Bebauungsplanung aus dem Jahre 1973 in großen Teilen nicht mehr umsetzbar. Bisher war als Gebietsausweisung im Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre in den Gewannen Gütteleinsacker und Lindenberg ein sogenanntes Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen worden. Im Rahmen der Neuplanung Gütteleinsacker III wird allerdings die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Da die Grundzüge der Planung verletzt werden, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich. Somit sind alle Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch einzuhalten wie bei einem normalen Bebauungsplanverfahren.

1.1.3 Planungsgrundlagen / Kartenwerk

Der Bebauungsplanung liegen die aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarten des Vermessungsamtes zu Grunde. Darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 erarbeitet. Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanung Gütteleinsacker III kommt zum einen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre (Rechtskraft: 13.04.1973) und von dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 21.07.2001) sowie dessen Fortschreibung (Rechtskraft: 30.04.2004). Hierin ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche bereits dargestellt.

1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Altheim und umfasst die Flurstücke 325/2/Teil, 7870/Teil, 7870/20/Teil, 7870/21, 7870/22/Teil, 7870/23/Teil, 7901/Teil, 7902/Teil, 7903, 7905/Teil, 16128/Teil, 16155/Teil, 16158/Teil.

Begründung zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“

Das Baugebiet wird im Süden und im Westen vom Bebauungsplan Gütleinsacker I, im Norden vom Bebauungsplan Gütleinsacker II und im Osten von landwirtschaftliche Grünflächen eingegrenzt. Allerdings befinden sich diese landwirtschaftlichen Grünflächen im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen Gütleinsacker III und IV.

Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Standortsuche ist nicht erforderlich, da die betreffende Fläche bereits bauleitplanerisch durch die unter Pkt. 1.1.3 und 2.0 genannten Planungen erfasst wurde.

Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich beim gesamten Baugebiet in den nicht bebauten Bereichen um leicht bewegtes Gelände, vorwiegend Wiesenfläche handelt. Vorhandene Grünbestände werden so weit als möglich gesichert (siehe Bebauungs- und Grünordnungsplanung).

Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 354 m bis ca. 367 m ü. NN und steigt von Westen nach Osten an.

Der gesamte Bebauungsplan umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 2 ha große Fläche.

Eine genaue flächenmäßige Abgrenzung der Änderungsbereiche der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne ist in den beigefügten Teilaufhebungsplänen (Anlage 4.0, 5.0, 6.0) ersichtlich.

Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets im Luftbild des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan „Gütteleinsacker III“

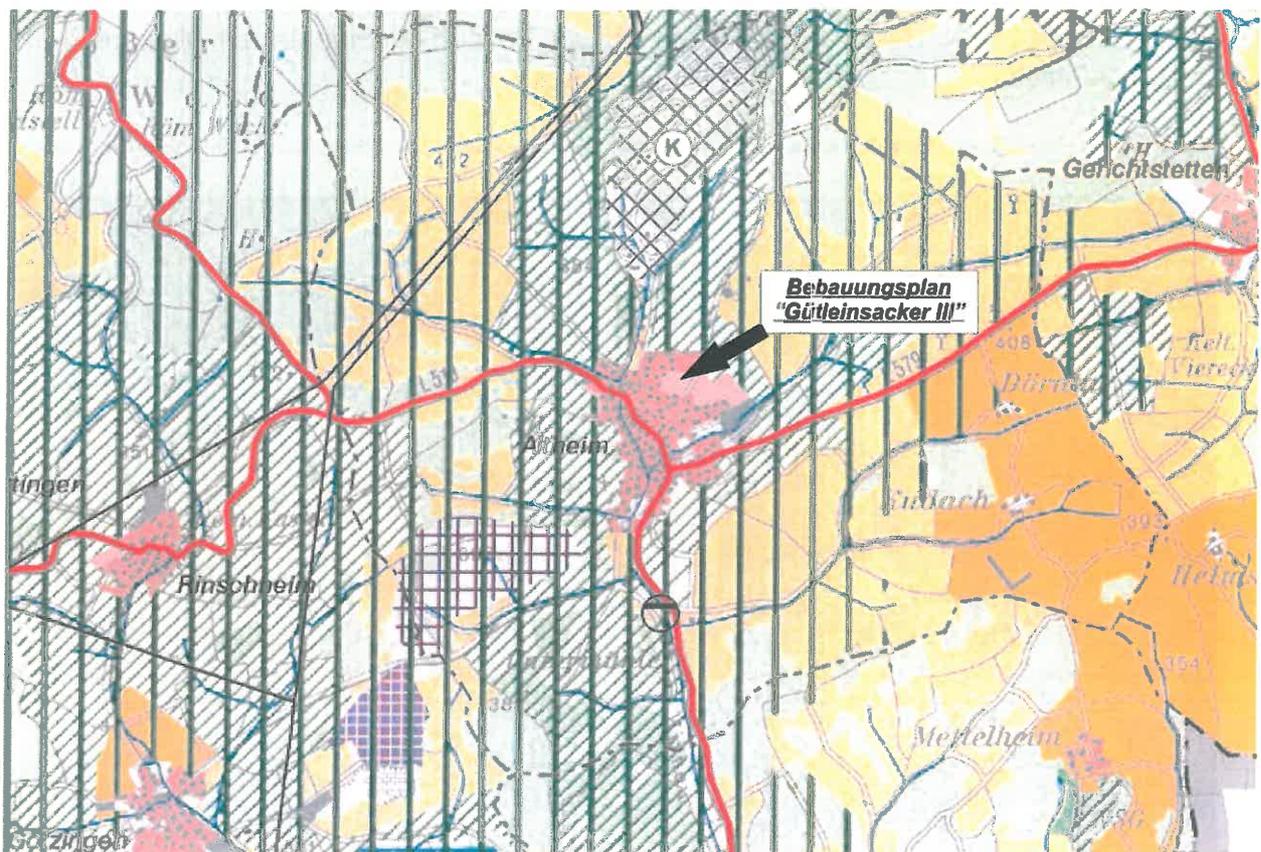
2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Regionalplan

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfigen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Gütteleinsacker III befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen Wohnen. Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)



2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

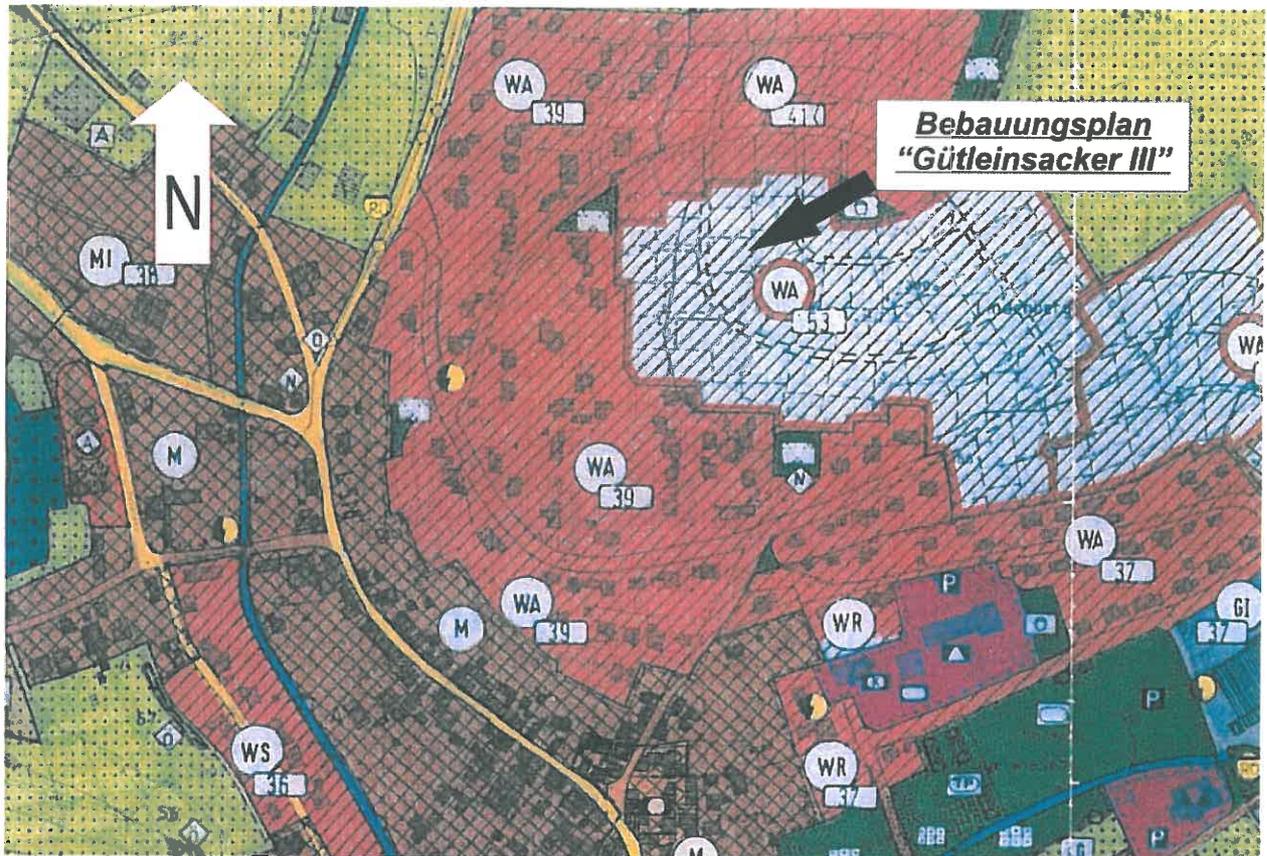
2.1.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des GVV Hardheim-Walldürn sowie dessen Fortschreibung ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bericht zum Flächennutzungsplan ist auf Seite 22, Nr. 1.8 und in der Fortschreibung auf Seite 27, Nr. 1.8, als Bemerkung aufgeführt, dass der künftige Bebauungsplan Gütteleinsacker III aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brü-

Begründung zum Bebauungsplan „Gütteleinsacker III“

gel, Gehre entwickelt wird. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist anhand der vorliegenden Bebauungsplanung Gütteleinsacker III nicht erforderlich.

Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn



3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung

Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanänderung kommt zum einen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre (Rechtskraft: 13.04.1973) und von dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 21.07.2001) sowie dessen Fortschreibung (Rechtskraft: 30.04.2004). Wie bereits beschrieben, ist der überplante Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im zugehörigen Bericht auf Seite 27, Nr. 1.8 bilanziert. In dieser Wohnbauflächenbilanzierung zum Flächennutzungsplan ist für das Baugebiet Gütteleinsacker III eine Bruttobaulandfläche von 6,7 ha aufgeführt. Allerdings verfolgt die Stadt Walldürn bei der Baugebietsausweisung auch das Ziel der bedarfsgerechten Erschließung. Aus diesem Grunde sollen nicht die ursprünglich geplanten 6,7 ha überplant werden, sondern derzeit ein wesentlich kleinerer Teil mit ca. 2,1 ha. Von den insgesamt 23 Bauplätzen die entstehen sollen, liegen der Kommunalverwaltung bereits 14 Anfragen von Bauinteressenten vor. Da im Ortsteil Altheim von kommunaler Seite derzeit keine Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist es erforderlich dieses Baugebiet so bald als möglich zu erschließen. Somit kann das Abwandern der heimischen Bevölkerung vermindert und gleichzeitig der Ortsteil Altheim gestärkt werden. Im Teilaufhebungsplan der Anlage 6.0 zu diesem Bebauungsplan ist der rechtskräftige Bebauungsplan Gütteleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre (Rechtskraft: 13.04.1973) zu erkennen. Die damals geplante Erschließung ist, so wie dort dargestellt, nicht mehr umsetzbar und entspricht auch nicht mehr den heutigen planerischen Gegebenheiten und Bedürfnis-

Begründung zum Bebauungsplan „Gütteleinsacker III“

sen. Das macht die Teilaufhebung dieses bisherigen Bebauungsplanes mit Neufestsetzung, wie in Anlage 3.0 (Bebauungsplan Gütteleinsacker III) dargestellt, notwendig.

4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn

4.1 Allgemeines zur Struktur, Infrastruktur, Einwohner, Größe der Stadt Walldürn

4.1.1 Struktur

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und neun Ortsteilen. Sie ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Schwerpunktfunktion mit Industrie und Handel. Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen bilden zusammen mit der Stadt Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband "Hardheim-Walldürn" mit Sitz in Walldürn. Einer der Ortsteile von Walldürn ist Altheim, in dem derzeit das Baugebiet Gütteleinsacker III geplant wird. Altheim ist der größte Ortsteil der Stadt Walldürn, in dem ein nicht unerheblicher Anteil von Gewerbebetrieben angesiedelt ist. Vor allem im Gewerbe- und Industriegebiet Brügel und Brügelwiesen befinden sich Firmen, die mehrere hundert Mitarbeiter beschäftigen. Das führt auch dazu, dass die Nachfrage an Wohnbauland in dem Ortsteil Altheim am stärksten von allen Ortsteilen zu verzeichnen ist.

4.1.2 Infrastruktur

Verkehrsmäßig ist der Ortsteil Altheim über die L 518 Richtung Walldürn und Buchen sowie Richtung Sindolsheim angebunden. Weiterhin liegt Altheim am Autobahnzubringer zur A 81, der über die L 579 Richtung Gerichtstetten in ca. 10 Minuten zu erreichen ist.

Das Baugebiet Gütteleinsacker III liegt in relativ ruhiger Hanglage im Norden von Altheim. Der Ortsmittelpunkt mit Dorfplatz ist auf direktem Wege über die Nelkenstraße und die Straße Am Lindenberg sehr schnell erreichbar. Derzeit endet die Nelkenstraße mit einer Wendeanlage im südlichen Bereich des künftigen Baugebietes Gütteleinsacker III. Durch die Erschließung des neuen Baugebietes Gütteleinsacker III wird eine sinnvolle Ringschließung geschaffen, die die Nelkenstraße mit der Begonienstraße, die im nördlichen Bereich des künftigen Baugebietes Gütteleinsacker III liegt, verbinden soll.

4.1.3 Einwohner

Die Zahl der Einwohner in Walldürn mit Ortsteilen beträgt derzeit ca. 12.600. Der Anteil des Ortsteils Altheim beträgt ca. 1.320 Einwohner.

Nach den aktuellen Zahlen und Prognosen des Statistischen Landesamtes ist in den nächsten Jahren bei den zu erwartenden Einwohnerzahlen abzuleiten, dass die Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Stadt Walldürn über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren stagniert.

Die Belegungsdichte der Einwohner pro Wohneinheit (EW / WE) liegt in Walldürn bei ca. 2,2 nach aktuellem Stand.

4.1.4 Größe

Die Gesamtgemarkungsfläche der Stadt Walldürn mit Ortsteilen beträgt 10.588 ha, wobei auf die Gemarkung Altheim 2.410 ha entfallen.

5.0 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

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)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. § 4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO werden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgesehen. Bei dieser offenen Bauweise sind allerdings nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Struktur der umliegenden Baugebiete Gütleinsacker I und II und passt sich an die vorliegenden Grundstücksgrößen im Gebiet an. Die bisher auf Warteliste stehenden 14 Bauwilligen verfolgen allesamt die Absicht zur Errichtung von Einzelhäusern.

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. 6,50 m bei der Traufhöhe und von max. 10,50 m bei der Firsthöhe hat sich in den umliegenden Baugebieten mit gleichen topographischen und strukturellen Gegebenheiten bewährt. Diese Höhenbegrenzung wurde aber auch im Hinblick auf benachbarte bestehende Wohnbebauung gewählt, um einen harmonisch einwandfreien Übergang von den Baugebieten Gütleinsacker I und II zu gewährleisten. Bei der Wahl der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze spielen umliegende städtebauliche Wirkungen eine wesentliche Rolle. Durch die exponierte Lage des Baugebietes, das von weit her einsehbar ist wegen der Lage auf dem Höhenrücken, macht es nur Sinn eine maximal 2-geschossige Bauweise einzuplanen. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden die vorliegenden Bauplatzgrößen beachtet, aber es wurde auch auf die üblichen bewährten Maße der Neubaugebiete im Ortsteil Altheim in diese Planungsüberlegung einbezogen. Bei Festsetzung der GRZ wurde der Grad der Versiegelung ebenfalls beachtet, da bei der künftig geplanten Bebauung eine hoch verdichtete massive Bauweise nicht erwartet und auch nicht gewünscht wird. Zur möglichen Ausnutzung der Baufenster wurden diese mittels Baugrenzen ausreichend groß geplant, um eine gewisse Variabilität für die Anordnung der Gebäude zu erreichen. Dies dient nicht nur gestalterischen Aspekten, sondern auch klimatechnischen Anforderungen. Den Bauherrn sollen unter anderem Möglichkeiten zur Ausnutzung solarer Warmegewinne durch Sonnenenergie entsprechend der Gebäudeanordnung ermöglicht werden.

5.3 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Allerdings dürfen Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen, aber nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 der schriftlichen Festsetzungen vorgesehenen Flächen für Garagen / Carports, errichtet werden.

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig. Damit besteht die Möglichkeit der Steuerung für die Gemeinde, um nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Bild zu verhindern, aber auch Nachbarrechte zu wahren.

5.4 Flächen für den Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Nelkenstraße und die Begonienstraße, die an die Kornblumenstraße im Norden des Gebietes anschließt. Der Ortsmittelpunkt mit Dorfplatz ist auf direktem Wege über den Nelkenstraße und die Straße Am Lindenberg sehr schnell erreichbar. Derzeit endet die Nelkenstraße mit einer Wendeanlage. Durch die Erschließung des neuen Baugebiets Gütteleinsacker III wird ein sinnvolle Ringschließung geschaffen, die die Nelkenstraße über die Begonienstraße mit der Kornblumenstraße verbinden soll.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dabei ist geplant die Begonienstraße als Erschließungsstraße in einer Ausbaubreite von 5,50 m vermessenes Grundstück und die Verlängerung der Nelkenstraße Richtung Norden in einer Ausbaubreite von 6,00 m Breite vermessenes Grundstück vorzusehen. Anhand des Bebauungsplan-Lageplans (siehe Anlage 3.0) lässt sich erkennen, dass die Begonienstraße im Osten künftig verlängert werden soll, um weitere Erschließungsmöglichkeiten des gesamten Gebietes Gütteleinsacker sicherzustellen. Hierzu liegt eine grobkonzeptionelle Entwicklungsplanung bereits seit Jahren vor, die als Anlage zum Bebauungsplan Gütteleinsacker I vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die künftigen Bauflächen westlich der Begonienstraße werden mit zwei Stichstraßen als Anliegerwege erschlossen. Beide Wege sollen eine 5,00 m vermessene Grundstücksbreite erhalten. Als Wendemöglichkeit sind im Durchmesser von 10,00 m Wendeanlagen geplant. Insgesamt soll ein einseitiger Gehweg die Nelkenstraße mit der Kornblumenstraße im Norden des Gebietes fußläufig verbinden.

Der Landwirtschaftsweg, der derzeit an dem Wendehammer Nelkenstraße angeschlossen ist, soll auch weiterhin aufrechterhalten werden und wird mit einem entsprechenden Ausbaustandard an die Nelkenstraße angeschlossen.

5.5 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte

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

Im Bereich des Baugebietes erfolgt die Entwässerung über eine Mischkanalisation, die bereits in der Nelkenstraße und der Begonienstraße im Bestand vorliegt. Die Abwässer werden über Anschlusskanäle dem bestehenden Leitungsnetz und von da aus zur Kläranlage Altheim abgeleitet. Im Rahmen der Ausarbeitung der AKP-Planung der Stadt Walldürn wurde das Plangebiet bereits abwassertechnisch berücksichtigt.

Die Energie- und Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt werden. Das gesamte Gebiet wird mit Strom und

Wasser im Anschluss an das Leitungssystem der Stadtwerke Walldürn versorgt. Erforderliche Flächen und Standorte für eventuelle zusätzliche Versorgungseinrichtungen wurden mit diesem Träger abgesprochen und im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über eine Trafostation (siehe Bebauungsplan-Lageplan).

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. Weiterhin ist es erforderlich im nördlichen Teil des Baugebietes ein Leitungsrecht im Bebauungsplan für die Telekom Deutschland GmbH einzutragen, da hier entsprechende Leitungen vom geplanten Gehweg Richtung Spielplatz verlegt werden sollen (siehe Bebauungsplan-Lageplan).

5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich wurden in den Einmündungsbereichen Kornblumenstraße/Begonienstraße und Begonienstraße/Nelkenstraße ausreichend große Pflanzflächen eingeplant. Damit lässt sich eine gestalterische Einfahrtstorsituation schaffen. Weiterhin dienen diese Maßnahmen der Durchgrünung des Gebietes. Zur Bepflanzung gemäß der Festsetzung Pkt. 10.1 (siehe Anlage 3.1) werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen. Die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Alle Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

5.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bebauungsplan sind sogenannte Sichtwinkel in den Einmündungsbereichen festgesetzt worden. Diese wurden aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ermittelt. Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dadurch wird der fließende Verkehr unterstützt und die Verkehrssicherheit erhöht.

5.8 Dachlandschaft

Die Dachformen wurden so gewählt, dass hier eine städtebauliche Verträglichkeit vorhanden ist, aber auch dem Baustil des 21. Jahrhunderts entsprochen werden kann. Hierbei spielt natürlich auch die Dachlandschaft der umgebenden Wohnbebauung eine Rolle. Aus diesem Grunde werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-38° festgesetzt. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Pultdächer vorgesehen. 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 in

den umliegenden Baugebieten, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben. Zur Dacheindeckung werden nur kleinteilige rote, rotbraune bis dunkelbraune, 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.

5.9 Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen

Die Vorgabe, dass die Grundstücksflächen an den Erschließungsstraßen und die Vorgärten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen, sondern dass diese als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wurde im Bebauungsplan aufgenommen, um eine dem Wohngebiet entsprechendes Erscheinungsbild zu verleihen.

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 müssen mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden. Zum anderen sind die restlichen Freiflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um auf den restlichen Flächen der Baugrundstücke eine einem solchen Wohngebiet angepasste Durchgrünung zu erreichen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Pflanz- und Grünflächen zulässig. Allerdings sind hier auch die Festsetzungen zur Verwendung offener Beläge zu beachten.

Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porensteine usw. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

5.10 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. 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 exponierten Hanglage, die weit einsehbar ist, für angemessen und auch vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zwischen Leitungsträger und der Stadt Walldürn möglich.

Ausgenommen hiervon bleiben die Telekommunikationslinien, deren Zulassung und Ausführungsart bundesgesetzlich bereits verbindlich geregelt ist.

5.11 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des geplanten Baugebietes Gütteleinsacker III bisher keine altlastverdächtigen Flächen und Standorte festgestellt. Die unbebauten Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt oder liegen mittlerweile teilweise brach.

6.0 Teilaufhebungen zu Bebauungsplänen

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sind Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Gütleinsacker I, Gütleinsacker II und Gütleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre neu überplant worden. Die betroffenen Teilflächen wurden in denen als Anlagen zum Bebauungsplan Gütleinsacker III beigefügten Teilaufhebungsplänen dargestellt.

Die Aufhebungsflächen umfassen beim Bebauungsplan Gütleinsacker I ca. 243 m², beim Bebauungsplan Gütleinsacker II ca. 253 m² und beim Bebauungsplan Gütleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre ca. 20.990 m².

Das zeigt, dass bei den Bebauungsplänen Gütleinsacker I, Gütleinsacker II relativ kleine Flächen betroffen sind, allerdings wird für den gesamten Bebauungsplan Gütleinsacker III im rechtskräftigen Bebauungsplan Gütleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre die komplette Fläche aufgehoben und neu festgesetzt. Allerdings werden durch diese Teilaufhebungen keine Nachteile für die angrenzenden Grundstückseigentümer erwartet. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern um eine sinnvolle Überarbeitung der geplanten Erschließungsabsichten aus der überholten Planung des Bebauungsplanes Gütleinsacker, Lindenberg I, Brügel, Gehre.

7.0 Grünordnung / Umweltbelange

7.1 Allgemeines

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. Die entsprechenden fachplanerischen Nachweise sind auch in einem Änderungsverfahren zu einem Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Umweltbericht sowie die Grünordnungsplanung wurden durch das Ingenieurbüro *GaLaPlan Roland Wöppel* aus Tauberbischofsheim erarbeitet. Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Büro ANDRENA Andres & Busch GbR in Werbach-Gamburg beauftragt. Hierbei wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung 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.

Für die Bewertung der Schutzgüter mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand werden im Rahmen der Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005).

Wenn Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über die (Biotop-)Werte aus den Tabellen nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. Die Bewertung ist dann verbal-argumentativ zu ergänzen. Im vorliegenden Fall wird dies wegen der Auswirkungen der zukünftigen Bebauung lediglich hinsichtlich des Landschaftsbildes als erforderlich angesehen. Nachfolgend werden der Bestand von 2014 und der geplante Zustand (mit der geplanten Bebauung) einander gegenübergestellt. Nach Ermittlung von Werten des Bestandes bzw. der Planwerte aus der Multiplikation der Flächen mit den Werten aus den genannten Modellen ergibt sich der Kompensationsbedarf nach Wertpunkten.

Begründung zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“

Diese Berechnungs- und Bewertungsverfahren dienen der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und dem Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind nach § 1 in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz enthält der § 1 a BauGB, so auch zu Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

In den §§ 2 und 2a BauGB ist gesetzlich geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 11, die Eingriffsregelung beruht auf den §§ 13 bis 18 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft). Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus § 19.

Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü): Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft sind im § 2 enthalten, die Aufstellung von Grünordnungsplänen ist in § 12 geregelt. Bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 bzw. nach dem BNatSchG zu verfahren.

Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan zugeordnet und entsprechend zu übernehmen oder einzuarbeiten. Nur mit der Übernahme als Bestandteil des Bebauungsplans bzw. durch die Einarbeitung in diesen wird der Grünordnungsplan rechtsverbindlich. Diese Vorgaben wurden in dem geänderten Bebauungsplan umgesetzt. Pflanzbindungsflächen und Standorte ergeben sich aus diesem. Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Begründung zur Grünordnungsplanung definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen. Sollte der vollkommene Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erreicht werden können, sind sogenannte Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes nachzuweisen.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes müssen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wird, gesichert werden. Ebenfalls werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die in Kapitel 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP -Anlage 8-) enthaltenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. sogenannten CEF-Maßnahmen gesichert, um die zeit- und fachgerecht Ausführung zu gewährleisten.

7.2 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind neben den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Flächen für die geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung Alheim und sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet „Gütleinsacker III“ im Gewann Forntal verfügbar. Diese sollen für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen genutzt werden. Geplant ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf den Flurstücken Nr. 18151, 18152 und 18153, Gemarkung Alheim. Die Flurstücke werden derzeit intensiv als Acker genutzt.

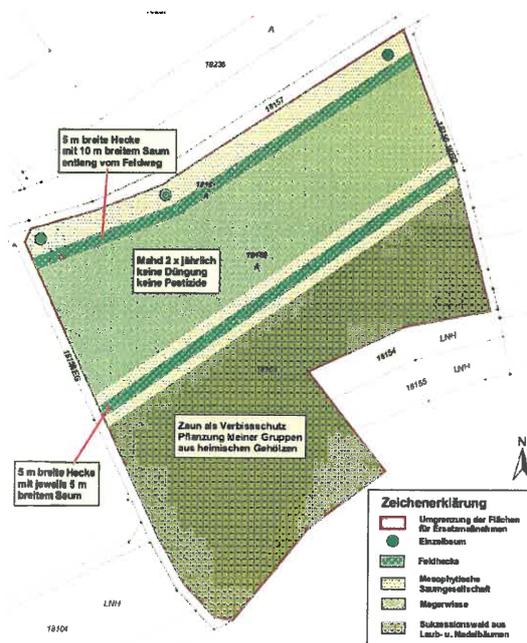
Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

Lageplan Geltungsbereich / Ersatzmaßnahmen

Bild entnommen aus Google earth, ohne Maßstab



33.43 Magerwiese mittlerer Standorte / Entwicklung aus Acker = 15 Wertpunkte / m²
8.925 m² x 15 WP = 133.875 WP
35.12 Mesophytische Saumvegetation / Entwicklung aus Acker = 19 Wertpunkte / m²
3.768 m² x 19 WP = 71.592 WP
41.20 Feldhecke = 15 Wertpunkte / m²
1.880 m² x 15 WP = 28.200 WP
58.20 Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen = 19 Wertpunkte / m²
12.258 m² x 19 WP = 232.902 WP
Wertpunkte gesamt = 466.569



Die Flächen mit der Gesamtgröße von 26.831m² erhalten dadurch mittelfristig eine Aufwertung um 359.259 Wertpunkte. Bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna ergibt sich damit der erforderliche Ausgleich. Vom ermittelten Defizit von 359.363 WP verbleiben lediglich 104 WP. Dafür werden auf dem Flurstück Nr. 181851 **drei zusätzliche Einzelbäume im Saum** entlang des Weges Nr. 18157 gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Anlage 7 -Erläuterungsbericht- zur Grünordnungsplanung verwiesen. Darin wurde die ausführliche Darstellung der Untersuchung beschrieben und bewertet. Das Ingenieurbüro *GaLaPlan Roland Wöppel* aus Tauberbischofsheim kommt zu dem Ergebnis, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich mit diesen Maßnahmen komplett abgedeckt werden kann.

8.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,095 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. WA Gebiet (private Grundstücksflächen)	1,823 ha
2. Verkehrsflächen allg.	0,261 ha
2.1 Straßenverkehrsflächen	~0,164 ha
2.2 Anliegerwege	~0,063 ha
2.3 Gehwege	~0,034 ha
3. Flächen für Versorgungsanlagen	0,003 ha
3.1 Versorgungsanlagen	~0,003 ha
4. Grünflächen allgemein	0,008 ha
4.1 Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	~0,008 ha
<u>GESAMTFLÄCHEN (Brutto)</u>	<u>2,095 ha</u>

9.0 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.

10.0 Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in der bauleitplanerischen Abwägung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Umweltbelange wurden zum einen durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht geprüft. Weiterhin wurde eine sogenannte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, die zum einen das Eingriffspotential rechnerisch darstellt und zum weiteren aufzeigt wie der Ausgleich mathematisch und ökologisch erreicht werden kann.

An dieser Stelle wird auch auf die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan verwiesen. Diese Gutachten wurden durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel aus Tauberbischofsheim erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat das Büro Andrena Landschaftsökologie & Naturschutz aus Werbach erarbeitet. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Defizit entsteht, das auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt und in den entsprechenden Planungen berücksichtigt. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB abzuwägen.

Zusammenfassend kommt man anhand gutachterlicher Überprüfungen, aber auch und vor allem durch die erforderliche Abwägung gemäß BauGB zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanung Gütleinsacker III durchführbar ist und dabei eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann. Die Verminderung von Beeinträchtigungen wurde bei der Planung so weit wie möglich berücksichtigt. Trotz dieser Maßnahmen verbleiben weitere Eingriffsdefizite, wie bereits in dieser Begründung beschrieben, die ausgeglichen werden müssen. Innerhalb des Baugebietes kann nur ein geringer Teil des erforderlichen Ausgleiches erbracht werden.

Die Stadt Walldürn als Verursacherin des Eingriffs als Folge der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall wegen der Bebauungsplanung, stellt hierzu die erforderlichen externen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Damit wird das verbleibende Defizit laut Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Hierzu muss von der Stadt Walldürn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Walldürn und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen werden, der die Umsetzung der ermittelten Ersatzmaßnahmen zur Änderung des Bebauungsplans garantiert.

11.0 Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB

Klimaschutz und Klimawandel sind eines der zentralen Umweltthemen unserer Zeit. Kohlendioxidanstieg, Zunahme von Schlechtwetterereignissen mit teilweise verheerenden Folgen, Abnahme sommerlicher Niederschlagsmengen, Anstieg der Jahresmitteltemperatur usw. sind unter anderem Anzeichen für den Klimawandel.

Zum 30. Juli 2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Damit wurde u. a. § 1a BauGB mit einem neuen Abs. 5 um die sogenannte „Klimaschutzklausel“ erweitert. Die BauGB-Klimaschutznovelle 2011 ist im jetzt anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ausdrücklich Eingang in die städtebaulichen Planungsleitsätze gefunden.

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung eine größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen. Im Bereich des vorbeugenden Klimaschutzes bestehen bei dieser Bebauungsplanänderung leider nur begrenzte Möglichkeiten der Umsetzung. Es handelt sich um ein relativ kleines Wohngebiet. In der Planung wurden ökologische Maßnahmen vorgesehen wie z. B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Hofbefestigungen, anfallende Dach- und Oberflächenwässer sollen soweit wie möglich der flächenhaften Versickerung zugeführt werden, die Gestaltung von Freiflächen ist nach rein ökologischen Gesichtspunkten durchzuführen, Dachbegrünungen bei Flachdächern ist eine einzuhaltende Festsetzung im Bebauungsplan. Im gesamten Baugebiet gilt, dass Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer, Zink und Blei gedeckten Dächern nicht ohne Erlaubnis de-

Begründung zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“

zentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden darf, damit werden die Kläranlagen weniger belastet und dies bedeutet auch Klimaschutz.

Auch solche Festsetzungen sollen dem vorbeugenden Klimaschutz dienen. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden in dieser Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt, da sich hierzu keine Möglichkeiten ergeben.

Diese Bebauungsplanänderung bezieht sich hauptsächlich auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit ca. 2 ha. Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich derzeit geplant.

Aufgestellt:

Walldürn, den 27.09.2016

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**

Burgstr. 3
74731 Walldürn

Für die Stadt Walldürn:


Günther
-Bürgermeister-

12.0 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMerk :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Altheim, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 27.09.2016 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 15.11.2016


Günther
-Bürgermeister-



Teil 2

Umweltbericht

STADT WALLDÜRN



Waldürn

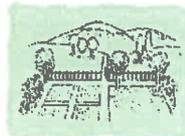
Altheim

Bebauungsplan „GÜTLEINSACKER III“ Waldürn - Altheim

Umweltbericht

Erstellt durch

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Voltstraße 2

Telefon: 0 93 41/89 71 34

Telefax: 0 93 41/89 66 898

e-mail: gala.plan@t-online.de

Stand:
Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Einleitung.....	2
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung.....	2
1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung	2
1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung	2
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ..	3
2.1 Schutzgüter	3
2.1.1 Schutzgut Boden	3
2.1.2 Schutzgut Wasser	4
2.1.3 Schutzgut Klima/Luft.....	5
2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.1.5 Schutzgut Mensch	7
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	8
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.2 Wechselwirkungen.....	9
2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben	10
2.3.1 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	10
2.3.2 Energienutzung	10
2.3.3 Luftqualität.....	10
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.1 Erhaltung des Status quo.....	10
3.2 Alternativen.....	11
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	11
4.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	12
4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	12
4.4 Ersatzmaßnahmen	12
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung

Die Stadt Walldürn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gütleinsacker III“ im Ortsteil Altheim beschlossen. Vorgesehen ist eine Erschließung von Teilen der bereits seit Jahrzehnten als geplante Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke unter aktuellen rechtlichen Bedingungen, um die hohe Nachfrage Bauwilliger erfüllen und deren Abwanderung zu verhindern. Das Bauverwaltungsamt der Stadt hat Planung und Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens übernommen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit 20.992 m² Teile der Flurstücke Nr. 7870, 7870/20 bis 7870/23, 7901, 7902, 7903, 7905, 16128, 16155 und 16158 sowie einen Teil der als Weg ausgewiesenen Nr. 325/2. Die GRZ soll auf 0,4 festgesetzt und die Höhe der Gebäude auf maximal 10,50 m beschränkt werden. Die überbaubare private Fläche beträgt 7.280 m², die Zufahrten und Nebenflächen kommen hinzu. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen 2.610 m².

Die Flächen im Geltungsbereich werden seit vielen Jahren nicht mehr als Ackerland genutzt und haben sich zum größten Teil zu einem artenreichen extensiven Grünland entwickelt.

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 §§ 13 – 19 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 18 Abs.3 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg. Demnach wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie deren Erheblichkeit ermittelt. Mit der Grünordnungsplanung als Bestandteil der Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt und festgesetzt. Dabei waren auch die Ergebnisse des Fachbeitrags zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, erstellt durch ANDRENA GbR, Werbach, zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich bereits als Geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Bei der Umweltprüfung wurden die angrenzenden Nutzungen um den Geltungsbereich in die Untersuchungen bezüglich Natur und Umwelt einbezogen. Der Untersuchungsrahmen dafür wurde mit dem Umweltamt des Landratsamtes vorab mündlich besprochen. Von Seiten des Naturschutzes wurde an das Erfordernis, die saP durchzuführen und in die Planunterlagen einzuarbeiten, erinnert. Das Landschaftsbild ist in der betroffenen Ortsrandlage im Hangbereich besonders zu beachten. Auf die Notwendigkeit, die planexternen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend rechtlich zu sichern und dass die Kompensationsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses konkret nach Inhalt, Realisierungsort und zeitlicher Abwicklung benannt sein müssen, wurde hingewiesen.

Ein Scoping in größerem Umfang wurde nicht durchgeführt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgüter

In diesem Abschnitt werden der Zustand der Schutzgüter und die Bedingungen für Menschen im betroffenen Raum sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf diese dargelegt. Im Voraus wird darauf hingewiesen, dass keine zu schützenden Objekte oder Schutzgebiete von der Planung betroffen sind. Im Südosten reicht ein amtlich kartierter Biotop (Hecke) in den Geltungsbereich.

2.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Bauland gehört zu den vom Muschelkalk geprägten Gäulandschaften Baden-Württembergs. Die Oberfläche wird hauptsächlich durch den Unteren Muschelkalk, den Hauptmuschelkalk und die Lößlehmdecken in den Muldenbereichen geprägt. Abschnittsweise finden sich noch Reste der Überdeckung mit Lettenkeuper.

Die Gesteine des Muschelkalks treten im Untersuchungsraum nicht zu Tage, an den schwach geneigten Hängen haben sich damit wie auf den Terrassen und Hochflächen oberhalb der Überschwemmungsbereiche meist Braunerden und Parabraunerden entwickelt, jedoch mit geringer Oberbodenstärke. Stärker geneigte Hänge und Kuppenlagen, auf denen während der ackerbaulichen Nutzung verstärkte Erosion mit Bodenabtrag stattfand, weisen häufig Rendzinen auf. Das trifft auch auf das Gewann mit der Flur Gütleinsacker weitgehend zu.

Vorbelastungen sind durch den früher betriebenen Ackerbau in Form von Erosion und damit dünner Bodenschicht vorhanden.

Die Bewertung des Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012) funktionsbezogen. Zu berücksichtigen sind dabei die Funktionen

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Auswirkungen: Vor allem Bau bedingt sind weitere erhebliche negative Auswirkungen durch Bodenabtrag und Versiegelung zu erwarten. Im Geltungsbereich wird eine Bodenversiegelung bis circa 52 % der Fläche durch Erschließung und Überbauung ermöglicht. Anfallendes Wasser kann somit nur in verringertem Maß im Boden versickern. Teilweise werden durch Geländemodellierungen auch Umlagerung und Bodenabtrag erfolgen. Die bisher noch mögliche Bewirtschaftung und Nutzung als Ackerland werden nicht mehr möglich sein, die natürliche Bodenentwicklung ist auf dem größten Teil der Fläche ebenfalls nicht mehr möglich.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Boden im Planungsraum ist von Bedeutung, da es sich – abgesehen vom oberen Horizont – um natürlich gewachsenen Boden handelt.

Die nachfolgenden Belastungen durch die Nutzungen sind dagegen vergleichsweise gering.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Auch das Befahren angrenzender Flächen ist nicht notwendig, weil der Geltungsbereich über vorhandene Wege und geplante Zufahrten ausreichend erschlossen ist.

Ergebnis: Auch unter der Maßgabe, dass bei der Bauausführung Verdichtungen vermieden oder wieder beseitigt werden (siehe unter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen), sind erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der zu schützenden Bodenfunktionen zu erwarten. Abwertungen sind bei drei zu schützenden Funktionen in bedeutendem Umfang wegen der Versiegelung durch Überbauung erforderlich.

Klassifizierung der Funktionserfüllung:

Funktionserfüllung	Klasse Bestand	Klasse nach Versiegelung*	Klasse Privates Grün
natürliche Bodenfruchtbarkeit	2	0	2
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1	0	1
Filter und Puffer für Schadstoffe	2	0	2
Standort für die natürliche Vegetation	3	0	1

Die verminderte Erfüllung hinsichtlich der drei Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe führt zu einem **Defizit von 18.301 BWE (Bodenwerteinheiten)**.

Das Defizit ist insgesamt so hoch, dass auch unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich durchgeführt werden, nicht von einer Kompensierung abgesehen werden kann.

Der Ausgleich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind weder Stillgewässer noch ständig Wasser führende Fließgewässer vorhanden. Die Quellbäche der Kirnau sind vom Geltungsbereich etwa 300 m entfernt. Der Brügelgraben, als nächster temporär Wasser führender Graben von Bedeutung, verläuft etwa 500 m südöstlich des geplanten Baugebietes.

Grundwasser steht auf Grund der Topografie und der geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich nicht an.

Vorbelastungen des Wassers sind im Plangebiet nicht bekannt und auf Grund der extensiven Nutzung wahrscheinlich auch nicht vorhanden.

Auswirkungen: Im Geltungsbereich und darüber hinaus wird sich die Versiegelung durch eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Wasserhaushalt auswirken. Die Versickerung wird in überbauten Flächen ganz unterbunden und Niederschlagswasser wird das Kanalsystem beschleunigt abgeleitet.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird das Wasserregime im Einzugsbereich der Kirnau durch die Ableitung des Wassers von den versiegelten Flächen verändert. Die Auswirkungen auf die Wasserstände der Kirnau werden zwar gering ausfallen, sie haben aber eine gewisse Bedeutung für das Gesamtsystem bzw. den Naturhaushalt.

Auch die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die geringeren Versickerungsraten auf Grund der Versiegelung sind insgesamt gering.

Ergebnis: Die Einordnung des anstehenden Keupers und Muschelkalkes unter den Lehmüberdeckungen erfolgt in Stufe C (mittel). $2,1 \text{ ha} \times 3,0 \text{ WE} = 6,3 \text{ haWE}$

Versiegelte Flächen fallen in die Stufe E (sehr gering). $[(2,1 - 1,1) \text{ ha} \times 3,0 \text{ WE}] + [1,1 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WE}] = 4,1 \text{ haWE}$

Durch die **Versiegelung** ergibt sich ein Defizit von $6,3 - 4,1 \text{ haWE} = 2,2 \text{ haWE}$.

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Das Bauland im Bereich von Altheim weist mittlere Jahrestemperaturen um $8 \text{ }^\circ\text{C}$ und mittlere Jahresniederschläge zwischen 750 und 800 mm auf.

Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest bis West. In der Häufigkeit folgt der Ostwind.

Die Vorbelastungen der Luft sind im Gebiet als gering einzustufen.

Auswirkungen: Im Geltungsbereich wird die Vegetationsfläche verringert, jedoch werden fast keine Gehölze beseitigt, die zur Sauerstoffproduktion beitragen. Durch Versiegelung und Bebauung wird zunächst eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse eintreten. Zur geringeren Sauerstoff- und Frischluftproduktion kommen eine Erwärmung der Luft und ein reduzierter Frischluftabfluss durch die baulichen Anlagen. Mittelfristig bis langfristig ist durch die geplanten Baumpflanzungen und die Vegetation in den Gärten der Ausgleich teilweise möglich.

Außerhalb des Geltungsbereichs können sich negative Wirkungen vor allem talwärts auswirken in Form von verringerter Frischluftzufuhr und vermindertem Luftaustausch.

Ergebnis: Nach dem Bewertungsrahmen des angewendeten Modells erfolgt die Einstufung wiederum in 5 Einheiten von sehr gering (Stufe E) bis sehr hoch (Stufe A). Die Wertermittlung erfolgt analog dem Schutzgut Wasser und führt zu haWE.

Nach den Bewertungskriterien für das Schutzgut Klima und Luft erfolgt die Einordnung des Bestandes in Stufe B (hoch).

Für den Bestand ergeben sich somit $8,4 \text{ haWE}$ ($2,1 \text{ ha} \times 4,0 \text{ WE}$).

Der geplante Zustand wird mit verringerten positiven Leistungen für das Schutzgut in Stufe D (gering) eingeordnet.

Für die Planung ergeben sich somit $4,2 \text{ haWE}$ ($2,1 \text{ ha} \times 2,0 \text{ WE}$).

Das Defizit beim Schutzgut Luft und Klima beträgt demnach $4,2 \text{ haWE}$. Dabei wird vorausgesetzt, dass keine erheblichen Emissionen von der Wohnbebauung ausgehen. Mittel- bis langfristig ist ein teilweiser Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs und damit eine Reduzierung des Defizits um eine Stufe auf dann $2,1 \text{ ha WE}$ möglich.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich ist auf Grund der extensiven Nutzung mit artenreichem Grünland eine für Natur und Umwelt bedeutende Vegetation vorhanden. Bei der Bestandsaufnahme wurde eine Vielzahl an Faltern (z. B. Schwalbenschwanz) und Insekten gesichtet, als besonders bedeutende Tierart wurde die Zauneidechse registriert und konnte auch fotografisch dokumentiert werden. Das Potenzial im Geltungsbereich ist auf Grund der sehr extensiven Nutzungsart sehr hoch.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf die Tier- und Pflanzenwelt näher eingegangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Sommer 2014 durchgeführt. Die Ergebnisse der Begehung und Bewertung durch das Büro Andrena Andres & Busch GbR aus Werbach sind dieser Umweltprüfung als Anhang beigefügt. Hinsichtlich des Anhang IV zur FFH-Richtlinie ist festzustellen, dass Lebensraum für mehrere der darin genannten Arten im Untersuchungsraum vorhanden ist. Das Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzenarten kann jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Relevant hinsichtlich der näher zu prüfenden Tierarten sind Fledermäuse, Schlingnatter und Zauneidechse; bei den Vögeln die Feldlerche und Wiesenschafstelze. Im Rahmen der Begehungen konnten die Feldlerche auch als Brutvögel im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) nachgewiesen werden.

Vorbelastungen im Untersuchungsraum sind auf Grund der extensiven Nutzung insgesamt gering.

Auswirkungen: Innerhalb des Geltungsbereichs werden fast auf der ganzen Fläche im Sinne des Naturschutzes bedeutende Vegetationsstrukturen beseitigt oder für die Flora nachteilig verändert. Die Diversität an Pflanzen wird als Folge der Planung verringert oder nachhaltig verändert und durch Bepflanzungen in Gärten nur zu einem Teil ausgeglichen.

Die Überbauung der offenen Flächen wird eine Verschiebung im Artenspektrum bei den Tieren im Geltungsbereich bewirken. Negativ betroffen werden davon die Offenlandarten und dabei insbesondere die Feldlerche als Bewohnerin der angrenzenden Flächen sein. Auch die Lebensräume von Fledermäusen und Reptilien (Eidechse) werden durch die Bebauung beeinträchtigt. Inwiefern besonders geschützte Arten durch das Vorhaben gefährdet sind, wurde im Rahmen der saP untersucht.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine direkten Eingriffe als Folge der Planung erforderlich. Die Überbauung der offenen Flächen und die für manche Arten als Hindernisse wirkenden Bauteile können aber auch eine Verschiebung im Artenspektrum bei den Tieren im Umfeld des Geltungsbereichs bewirken. Als Folge der Wohnbebauung werden auch im Umfeld Haustiere wie Hunde und Katzen aktiv sein, was sich auf die Wildtiere negativ auswirken kann. Die Auswirkungen auf die Fauna werden für die angrenzenden Wiesenflächen und die Hecke entlang des Weges somit als mittel eingestuft.

Ergebnis und Schlussfolgerungen aus der saP:

Die Bewertung des Bestands und des geplanten Zustands im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt nach dem für Baden-Württemberg anzuwendenden Bewertungsschlüssel ein Defizit von 359.363 wertpunkten.

für Auf Grund der Verbreitung und der Art der bestehenden Flächen ist das Vorkommen von insgesamt 17 Fledermausarten im untersuchten Raum möglich, jedoch nicht für alle diese Arten wahrscheinlich. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Tiergruppe durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden, weil es sich bei den Flächen im Geltungsbereich nicht um besonders bedeutsame Habitats handelt und ähnliche Habitats östlich des Gebietes verbleiben.

Laut saP kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass bei keiner Fledermausart gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Das Vorkommen der Zauneidechse wurde im Geltungsbereich nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Strukturen, sodass eine Betroffenheit dieser Art durch die Überbauung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Schlingnatter wurde nicht nachgewiesen, auf Grund der vorhandenen Strukturen kann ihr Vorkommen jedoch nicht ausgeschlossen werden bzw. sprechen diese Strukturen dafür, dass die bundesweit gefährdete Art hier vorkommt.

Eine erhebliche Betroffenheit dieser Tiergruppe durch das Planvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Reptilien werden in der saP Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Bei den nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten wird mit dem Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. BNatSchG verstoßen. Eine Ausnahme stellt jedoch die Feldlerche dar. Bei den Begehungen vor Ort wurde beobachtet, dass ein bis zwei Paare in dem vom Vorhaben betroffenen Grünland brüten. Eine erhebliche Betroffenheit der Art kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich, im Rahmen der saP werden jedoch vorgezogene Maßnahmen als möglich erachtet und entsprechend vorgeschlagen.

Fazit: Das gutachterliche Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Abschluss des Kapitels „Umweltprüfung und Bilanzierung“ lautet:

„Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.“

„Für keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“

„Für keine europäische Vogelart werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“

„Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Dieses Fazit gilt nur unter der Voraussetzung, dass die im Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen!

2.1.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Für die Menschen ist die Umgebung ihres Wohnumfeldes für die Tages- und Kurzzeiterholung (Spaziergänge) von Bedeutung. Durch die teils intensive landwirtschaftliche Nutzung sind im Norden von Altheim diesbezüglich geringe Vorbelastungen vorhanden.

Die Menschen erfahren durch die Belastungen der weiteren Schutzgüter einerseits geringe Beeinträchtigungen, andererseits können sie vom Vorhaben profitieren. Die Intensität der Vorbelastungen ist für die Menschen als gering einzustufen.

Auswirkungen: Für das „Schutzgut Mensch“ bedeutet die Bebauung des Siedlungsrandes eine Verminderung der freien Landschaft im wohnungsnahen Bereich, verbunden mit dem Wegfall vertrauter Sichtachsen. Voraussichtlich entstehen durch den Bau und Betrieb des neuen Wohngebietes zusätzliche Lärmemissionen und eine Zunahme des Verkehrs. In reinen Wohngebieten fallen diese jedoch gering aus.

In geringem Maße ergibt sich ein verminderter Luftaustausch.

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor. Eine angemessene Entschädigung für den Wegfall der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird vorausgesetzt

Ergebnis: Auf Grund der Planung reiner Wohnbebauung ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Menschen insgesamt als gering, durch den Wegfall naturnaher Flächen im Wohnbereich ist sie für die Anlieger jedoch als mittel einzustufen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung: Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gütleinsacker III“ befindet sich in exponierter Hang- bis Kuppenlage und ist von Westen und Südwesten aus größerer Distanz gut einsehbar. Vom Talraum und vom Ortsbereich Altheims sind die Flächen jedoch nicht sichtbar, da sie durch die Bebauung im unteren und mittleren Hangbereich verdeckt werden. Durch die bereits weit hangaufwärts reichende Wohnbebauung im Gebiet Gütleinsacker II und die nach Norden fehlende Eingrünung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Tourismus spielt im Raum Altheim keine bedeutende Rolle. Bezüglich Freizeit und Erholung haben die Flächen des Geltungsbereichs eine Bedeutung für die Anwohner, weil von dort keine Störungen wie z. B. durch landwirtschaftliche Nutzung oder Verkehr ausgehen und die Grünflächen auch als Spielflächen geeignet sind. Die Flächen werden auch für fußläufige Verbindungen als Abkürzungen von und zum Dorfbereich genutzt.

Auswirkungen: Im Geltungsbereich wird durch die Überbauung mit Gebäuden in einer aus Westen bis Südwesten teilweise gut einsehbaren Lage eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Durch die nördlich, westlich und südlich bereits vorhandene Bebauung sowie die Heckenstruktur im Osten ist das Baugebiet jedoch in weiten Teilen eingebunden; die Einsehbarkeit ergibt sich vor allem durch die Lage im oberen Hangbereich. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden lediglich im lokalen Bereich vermindert. Das Landschaftsbild ist somit gering bis mittel stark betroffen, der Erholungswert durch Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft ist ebenfalls nur gering betroffen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wirken die Veränderungen ebenfalls auf Landschaft und Erholung ein. Die Gebäude werden auf Grund der Hanglage vor allem von den westlich und südlich liegenden Hängen aus gut einsehbar sein. Zumindest bis zum wirksam Werden der Bepflanzungen und einer gewissen Gewöhnung kann die geplante Bebauung im Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft störend auf die Umgebung einwirken

Ergebnis: Nach dem Bewertungsrahmen des angewendeten Modells gelten als Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart, wobei hinsichtlich der Eigenart auch die Historie betrachtet werden soll. Nach Beurteilung des Bestandes und der vorliegenden Kenntnisse ist der überplante Bereich historisch ohne erhebliche Bedeutung und mit der Ansiedlung der umliegenden Wohnbebauung sind bereits negative Einflüsse mit Beeinträchtigungen für die freie Landschaft im Norden von Altheim verbunden.

Der Bestand des Planungsraums wird somit bei Reduzierung der Betrachtung auf den Geltungsbereich in die Wertstufe C bis D eingeordnet, je mehr das Umfeld betrachtet wird, geht die Bewertung von D (geringe Bedeutung) zur Stufe C (allgemeine Bedeutung).

Die Wertermittlung zur Bilanzierung erfolgt über Hektar-Wert-Einheiten (haWE) gemäß den ermittelten Wertstufen. Das heißt, dass die Fläche je nach Einstufung mit dem Faktor von 1 bis 5 multipliziert wird, also bei Einstufung in E: Fläche (ha) x 1,0, bei Einstufung in A: Fläche (ha) x 5,0.

Für den Bestand ergeben sich im vorliegenden Fall somit 5,25 haWE (2,1 ha x 2,5 WE).

Der geplante Zustand wird einer überformten Fläche mit reiner Wohnbebauung entsprechen, die Struktur- und Artenvielfalt wird erhalten, wobei sich eine Veränderung des Artengefüges ergibt. Bedeutende Sichtachsen werden nicht verstellt. Landschaftstypische Elemente werden im Geltungsbereich nicht verringert. Eine stand-

ortgerechte Eingrünung ist nicht geplant, der Anteil an vertikalen Grünstrukturen wird aber voraussichtlich erhöht. Damit ist eine Einbindung möglich, durch die Hanglage jedoch nur eingeschränkt. Die Einstufung des geplanten Zustands erfolgt gemäß der Kriterienerfüllung des Bewertungsrahmens in die Wertstufe D.

Für die Planung ergeben sich nach dem angewendeten Schlüssel somit 4,2 WE (2,1 ha x 2,0 WE)

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ergibt sich demnach ein Defizit von 1,05 haWE.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Das Vorkommen schutzwürdiger Kulturgüter im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Nach bisherigen Kenntnissen ist auch mit Bodenfunden nicht zu rechnen.

Sachgüter von Bedeutung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Vorbelastungen für das Schutzgut sind somit nicht zu erkennen.

Auswirkungen: Für das Schutzgut sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im vorliegenden Fall als sehr gering einzustufen.

2.2 Wechselwirkungen

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 Bebauungsplans und den angrenzenden Flächen zeigen, dass besonders zu beachtende Wechselbeziehungen bestehen. So werden die Lebensräume der Zauneidechsen, welche sowohl im Innenbereich wie im Außenbereich geeignete Strukturen vorfindet, durch die Bebauung beeinflusst. Durch die Bebauung wie auch durch Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild und Flora / Fauna im Allgemeinen können die Bedingungen für die Feldlerche verschlechtert werden, da sie ein „Kulissenmeider“ ist und auch ohne direkte Beeinträchtigung ihr Revier verlagert, wenn vertikale Strukturen heranrücken. Die Ausgleichsmaßnahmen sind daher insbesondere unter Berücksichtigung dieser Arten vorzunehmen.

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 Bebauungsplans berücksichtigt. Zum Schutz bzw. der effektiveren Nutzung von natürlichen Ressourcen bestehen jedoch Möglichkeiten über die Normen hinaus.

2.3.1 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Über die Einhaltung der Grenzwerte hinaus gehende Vorschriften bezüglich von Emissionen im Gebiet sind nicht geplant. Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung überwiegend auf konventionelle Weise bzw. gemäß dem Stand der Technik.

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen, was nicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes beiträgt.

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. regenerative Energien – wird damit voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

2.3.3 Luftqualität

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Erhaltung des Status quo

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich zumindest in naher Zukunft weiterhin ungenutzt bleiben bzw. extensiv genutzt, z. B. für Freizeitgestaltung im Wohnumfeld. Die genannten Vorbelastungen der Schutzgüter würden sich nicht wesentlich verändern. Die oben aufgeführten Konflikte und negativen Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung für die Schutzgüter würden jedoch unterbleiben.

3.2 Alternativen

Theoretisch wären weitere Szenarien möglich, z. B. eine intensivere (landwirtschaftliche) Nutzung. In diesem Fall wären die Belastungen für die Schutzgüter größer als im bestehenden Zustand, aber insgesamt geringer als im Falle der geplanten Wohnbebauung. Aktuell erscheint diese Alternativen jedoch wenig wirtschaftlich und damit auch bei Unterlassung der Bebauungsplanung unwahrscheinlich.

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

4.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Möglichkeiten zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei der geplanten Umnutzung im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Reduzierung der Versiegelung und gestalterische Maßnahmen im Geltungsbereich zählen zu den Verminderungsmaßnahmen.

In der saP werden jedoch Maßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen bezeichnet, die sich auf den Artenschutz beziehen. Dazu zählt die Beschränkung des Baufeldes auf den Geltungsbereich (siehe Maßnahme V1 in der saP). Als weitere Vermeidungsmaßnahmen sind in der saP aufgeführt:

- Vergrämung von Reptilien durch Beseitigung von Ablagerungen
- Vergrämung von Reptilien an Heckenabschnitten
- Vergrämung von Feldlerchen im Eingriffsbereich

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich geschützter Arten zu vermeiden, müssen die solche Arten beeinträchtigende Arbeiten wie Bodenabtrag außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern bzw. in den geeigneten Zeiträumen erfolgen.

Nächtliche Bauarbeiten sind in der Zeit zwischen 1. März und 30. September vor allem zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu unterlassen.

Zur Verminderung möglicher Beeinträchtigungen beim Schutzgut Fauna und Flora und voraussichtlich eintretenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden und Wasser sind verschiedene Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich. Die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird vorausgesetzt. Oberboden ist fachgerecht abzutragen und zu lagern bzw. auf geeignete Ackerflächen mit geringwertigen Böden aufzutragen.

Zur Verminderung der Flächenversiegelung und deren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt müssen die Fahrzeugstellplätze im Geltungsbereich wasserdurchlässig hergestellt werden.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes trägt die Beschränkung der Bebauung in Umfang und Höhe bei. die Auswahl bei den Dachformen eingeschränkt. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften und den Festsetzungen im Bebauungsplan sind auch nur kleinteilige Dacheindeckungen in roten und dunklen Farbtönen zulässig. Oberirdische Leitungen werden aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist ebenfalls unzulässig. Einfriedungen werden bezüglich Lage und Höhe beschränkt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugebiet planerisch festgelegt:

- Pflanzung, Pflege und Erhaltung von standortgerechten heimischen Laubbäumen an den Zufahrten in das Baugebiet (Kornblumenstraße – Begonienstraße und Nelkenstraße – Begonienstraße), festgesetzt durch Pflanzbindungen.
- Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung eines heimischen Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung oder eines Hochstamm-Obstbaumes je Baugrundstück. Zu verwenden sind die unter 12.2 aufgeführten Arten bzw. regionaltypische Obstsorten. Diese Maßnahmen dienen zur Verminderung und zum teilweisen Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild.

4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG. Diese CEF-Maßnahmen = (continuous ecological functionality-measures) sind nach der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

CEF1 Anlegen eines Steinriegels für Reptilien

Im näheren Umfeld zu den Vorkommen im Geltungsbereich (bis 500 m entfernt) ist ein Steinhaufen herzustellen, der mehrere Funktionen für Zauneidechsen und Schlingnattern erfüllt. Diese Maßnahme wurde bereits im Sommer 2014 ausgeführt.

CEF2 Optimierung von Reptilien-Habitaten

Das Grünland und der Heckenbestand nordöstlich des Geltungsbereichs sind möglichst so zu pflegen und zu gestalten, dass geeignete Strukturen für Zauneidechsen und Schlingnattern dauerhaft erhalten bleiben und optimiert werden.

Detaillierte Beschreibungen sind der saP zu entnehmen.

CEF3 Maßnahmen zur Förderung der Feldlerchen-Dichte

Im landwirtschaftlich genutzten Umfeld nördlich und nordöstlich des Baugebietes Gütleinsacker sind Maßnahmen durchzuführen welche die Feldlerchen-Dichte bzw. den Bruterfolg erhöhen sollen.

Die Umsetzung muss vor dem Verlust von Lerchen-Revieren als mögliche Folge der Bebauungsplanung erfolgen und mindestens 25 Jahre aufrechterhalten werden.

4.4 Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ersatzmaßnahmen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet „Gütleinsacker III“ im Gewinn Forntal verfügbar und sollen für den Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen genutzt werden.

Geplant ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf den Flurstücken Nr. 18151, 18152 und 18153, Gemarkung Altheim. Die intensiv als Acker genutzten Flurstücke werden in Magerwiesen umgewandelt, mit Hecken bepflanzt und teilweise sukzessive in Wald umgewandelt.

Bestand: 26.831 m² Acker (Kennnummer 37.10) = 4 Wertpunkte / m² = 107.324 WP

Planung: 8.925 m² Magerwiese (33.43) = 15 Wertpunkte / m²

3.768 m² Mesophytische Saumvegetation (35.12) = 19 Wertpunkte / m²

1.880 m² Feldhecke (41.20) = 15 Wertpunkte / m²

12.258 m² Sukzessionswald = 19 Wertpunkte / m²

Gesamte Anzahl der Wertpunkte nach der Umwandlung = 466.569

Die Gesamtfläche von 26.831 m² erhält dadurch mittelfristig eine Aufwertung um 359.259 WP. Bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna verbleibt damit ein Defizit von 104 Wertpunkten. Dafür werden auf dem Flurstück Nr. 181851 drei zusätzliche Einzelbäume im Saum entlang des Weges Nr. 18157 gepflanzt.

Das Landschaftsbild erhält durch die Ersatzmaßnahmen im Gewann Forntal eine deutliche Aufwertung, so dass die ermittelten Defizite als ausgeglichen betrachtet werden können.

Durch die Entwicklung von Wald und die Pflanzung von Hecken auf 1,41 ha sowie die Extensivierung und dauerhafte Begrünung von 1,26 ha (Saumstreifen und Magerwiese) wird das durch die Bebauung im Gebiet Gütleinsacker entstehende Defizit beim Schutzgut Klima und Luft ausgeglichen.

Die Kompensation des Defizits von 18.301 BWE beim Schutzgut Boden erfolgt durch Bodenauftrag auf geeignete minderwertige Flächen und die Aufwertung der Flurstücke Nr. 18151, 18152 und 18153. Mit der Umwandlung von Ackerland in Wald und extensiv bewirtschaftetes Grünland unterbleiben die bisherigen Belastungen des Bodens auf 2,68 ha. Die Bodenerosion in Hanglage wird vermieden und die natürliche Bodenfruchtbarkeit dadurch erhöht. Niederschlagswasser wird zurückgehalten und kann versickern. Unter Wald und Grünland ist eine erhöhte Filterung und Pufferung von Schadstoffen gegeben.

Mit der verbesserten Rückhaltung von Niederschlägen auf einer Gesamtfläche von 2,68 ha durch die Ersatzmaßnahmen wird auch das Defizit von 2,2 haWE beim Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Die entsprechenden Vereinbarungen sind vertraglich festzusetzen und bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für das geplante Baugebiet „Gütleinsacker III“ wurden von der Gemeinde als Trägerin der Planung im Verfahren zur Bebauungsplanung nicht mehr gesucht und geprüft, weil die Flächen bereits in der Flächennutzungsplanung zur jetzt beabsichtigten Nutzung ausgewiesen wurden. Die im FNP bereits ausgewiesenen Flächen sind in die aktuelle Bebauungsplanung nur zum Teil einbezogen. Daher erfolgt auch eine Teilaufhebung mit Neufestsetzung. Alternativen zum geplanten Standort sind derzeit auch nicht vorhanden.

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 Strukturen und Biotoptypen vor Ort erfasst.

Weitere Informationen wurden der Flächennutzungsplanung entnommen, von der Stadt Walldürn bereitgestellt und von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes bzw. vom Informationsdienst der LUBW eingeholt.

Als ergänzendes Gutachten wurde die saP, erstellt durch ANDRENA GbR, WERBACH, bei der Bewertung und der Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005). Die Bewertung des Schutzgutes Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012). Die Anwendung der Verfahren wird für die Bauleitplanung landesweit empfohlen.

Bei den Verfahren werden für die vorhandenen und geplanten Biotoptypen und Flächen entsprechend ihres Typs, ihres Zustands und ihrer Größe Biotopwertpunkte, Wertstufen, Klassen und Bodenwerteinheiten vergeben. Durch Gegenüberstellung der Werte von Bestand und geplantem Zustand wird ermittelt, ob durch die Planung Defizite entstehen. Voraussichtlich entstehende Defizite im Wert der Biotoptypen oder Flächen ist dann durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung geringer bewerteter Strukturen auszugleichen.

Gemeinsam mit dem Vorhabenträger (hier die Stadt Walldürn), Fachbüros (hier ANDRENA und GaLa Plan) und Fachbehörden werden geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe ermittelt und festgesetzt.

Schwierigkeiten: Probleme ergeben sich häufig hinsichtlich des Ausgleichs von Defiziten, weil keine ausreichenden oder geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall konnten nach anfänglichen Schwierigkeiten doch noch geeignete Flächen erworben werden, so dass ein vollständiger Ausgleich möglich wird.

Kenntnislücken: Detailkenntnisse über die Bodenverhältnisse in tieferen Schichten und die Versickerungsfähigkeit lagen bei der Umweltprüfung bzw. der Verfassung dieses Berichts nicht vor.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Als Folge der angestrebten Nutzung und von nicht erwarteten Entwicklungen können im und um den Geltungsbereich weitere negative Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten. Um den angestrebten Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, müssen die festgesetzten Maßnahmen während der Bauausführung und während des Betriebs auf Einhaltung und Wirksamkeit überprüft werden. Die Überprüfung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Gemeinde erfolgen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde oder eines unabhängigen Fachbüros.

Der Vollzug von Auflagen ist zunächst im Zuge der Bauleitung und dann bei der Abnahme zu kontrollieren. Sind die geforderten Auflagen erfüllt, ist die satzungsgemäße Erhaltung im Turnus von maximal 3 Jahren durch die Gemeindeverwaltung oder beauftragte Fachkräfte zu prüfen und die Behebung von Mängeln anzumahnen. So ist auch zu prüfen, ob die für die geplanten Flächen prognostizierten Wertigkeiten und damit auch der geforderte Ausgleich erreicht werden. Die Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen und ggf. neu festzulegen.

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

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen ist durch die zuständige Gemeinde 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.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet „Gütleinsacker III“ in Walldürn–Altheim soll auf Grund von Anfragen Bauwilliger und um deren Abwanderung zu verhindern ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist auch eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der überplante Bereich befindet sich in keinem Schutzgebiet, im Südosten des Geltungsbereichs ist jedoch ein geschützter Biotop betroffen. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet in der Größe von 20.992 m² wurde bereits über einen längeren Zeitraum nicht mehr intensiv genutzt und hat sich zu extensivem und artenreichem Grünland entwickelt.

Die Grundflächenzahl soll im Baugebiet auf 0,4 festgesetzt und die Höhe der Gebäude auf maximal 10,50 m beschränkt werden. Die überbaubare private Fläche beträgt 7.280 m², die Zufahrten und Nebenflächen kommen hinzu. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen etwa 2.600 m².

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter 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. In den untersuchten Raum wurden auch die Flächen und Strukturen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

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

Mit Pflanzgeboten wurden private und öffentliche Flächen belegt, je Baugrundstück ist ein Laubbaum zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen sind 4 heimische Laubbäume zu pflanzen.

Zudem werden als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zum Schutz von Tierarten festgelegt. Vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind darin ebenfalls enthalten. Die über den

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf.

Daher werden auch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.

Es handelt sich dabei insbesondere um Heckenpflanzungen, die Umwandlung von Acker in Magerwiese und eine natürliche Entwicklung von Acker zu Laub- und Nadelwald auf den Flurstücken Nr. 18151, 18152 und 18153, Gemarkung Altheim.

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

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der neuen Anpflanzungen und Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Gemeinde als Vorhabenträger verantwortlich, die Gemeindeverwaltung und Fachbehörden für die notwendigen Kontrollen hinsichtlich Durchsetzung der Festsetzungen.

Tauberbischofsheim, 28. Juli 2015

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Veitstraße 2
Fon/Fax 0 93 41/89 71 34

Hinweis: Dieser Umweltbericht stellt eine Zusammenfassung der Umweltprüfung und der 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).

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“ auf der Gemarkung Altheim, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 27.09.2016 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 15.11.2016


Günther
-Bürgermeister-

