

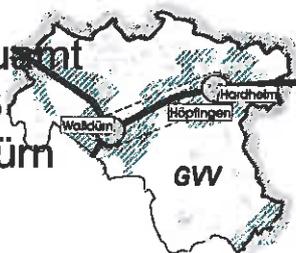


# Stadt Walldürn

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“ in Walldürn Ost

*1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB*

Planfertiger:  
Verbandsbauamt  
Burgstraße 3  
74731 Walldürn



Walldürn, September 2013

Anlage 1

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1.0 Allgemeines und Einleitung .....</b>	<b>3-4</b>
<u>1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Standortsuche</u>	
1.1.1 Auftrag	
1.1.2 Anlass zur Änderung	
1.1.3 Planungsgrundlagen, Kartenwerk	
1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich	
<b>2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
<u>2.1 Übergeordnete Planungen</u>	
2.1.1 Raumordnungsplanung, Landesentwicklungsplan	
<u>2.2 Vorbereitende Bauleitplanung</u>	
2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	
<b>3.0 Erforderlichkeit des Baugebietes und der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn .....</b>	<b>5-6</b>
<u>4.1 Allgemeines zur Struktur, Infrastruktur, Einwohner, Größe der Stadt Walldürn</u>	
4.1.1 Struktur	
4.1.2 Infrastruktur	
4.1.3 Einwohner	
4.1.4 Größe	
<b>5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>6-11</b>
<u>5.1 Art der baulichen Nutzung</u>	
<u>5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen</u>	
<u>5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen</u>	
<u>5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</u>	
<u>5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen</u>	
<u>5.6 Ver- und Entsorgung</u>	
<u>5.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</u>	
<u>5.8 Altlasten</u>	
<u>5.9 Dachlandschaft</u>	
<u>5.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern</u>	
<u>5.11 Schalltechnische Untersuchung</u>	
<u>5.12 Teilaufhebung zum Bebauungsplan Röte</u>	

# Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

<b>6.0 Grünordnung / Umweltbelange</b> .....	<b>12-17</b>
<u>6.1 Allgemeines</u>	
<u>6.2 Ersatzmaßnahmen</u>	
<u>6.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen</u>	
<b>7.0 Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>8.0 Kostenschätzung</b> .....	<b>19</b>
<b>9.0 Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung</b> .....	<b>19-20</b>
<b>10.0 Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB</b> .....	<b>20-21</b>
<b>11.0 Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>21</b>

## **1.0 Allgemeines und Einleitung**

### **1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Standortsuche**

#### ***1.1.1 Auftrag***

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 23.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Röte gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren zu ändern. Für die planerischen Arbeiten hat der Gemeinderat das Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn beauftragt. Die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens wird vom Bauverwaltungsamt der Stadt Walldürn übernommen.

#### ***1.1.2 Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes***

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die geänderte Verkehrsführung im Bereich der Buchener Straße. Wie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu erkennen ist (siehe Anlage 2 der Bebauungsplanänderungsunterlagen), soll die ursprünglich geplante Verlegung der Haupterschließungsstraße Richtung Innenstadt (Verkehrsplanung I 3) sowie die Verlegung der Bahntrasse nicht mehr in dieser Weise realisiert werden. Stattdessen ist neuerdings geplant vom bisher vorgesehenen Kreisverkehrsplatz einen Anschluss direkt an die Buchener Straße zu bauen. Damit bleibt diese auch künftig die Haupterschließungsstraße Richtung Innenstadt. Wie bereits erwähnt, wird die ursprüngliche Straßenplanung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgegeben und prinzipiell wird die derzeit im Bestand vorliegende Buchener Straße lediglich im Ausbauzustand an aktuelle straßenplanerische Richtlinien angepasst bzw. es wird eine verbesserte Geh- und Radwegplanung vorgesehen.

Diese Abweichungen vom ursprünglichen Planungskonzept der Erschließungsstraßen haben zu einer neuerlichen Überplanung des Bebauungsplanes geführt, wobei die Grundzüge der Planung allerdings nicht berührt werden.

Gemäß Baugesetzbuch ist in solchen Fällen ein bauleitplanerisches Änderungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren möglich. Die Wahl dieses Verfahren wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt NOK Fachbereich Bau, Umwelt, Landschaft und Verbraucherschutz abgestimmt. Bei der Wahl dieses Verfahrens ist es möglich, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten. Als nächster Verfahrensschritt laut Baugesetzbuch ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Schritten des Aufstellungsverfahrens bzw. Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

#### ***1.1.3 Planungsgrundlagen, Kartenwerk***

Der Bebauungsplanänderung liegen die aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarten des Vermessungsamtes zu Grunde. Darauf aufbauend wurde die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1:1000 erarbeitet. Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanänderung kommt von der derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschrei-

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

bung (Rechtskraft: 27.04.2013). Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und zwar im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Dieses Verfahren lief zwar parallel, konnte allerdings von Seiten des GVV Hardheim-Walldürn vom zeitlichen Ablauf früher abgeschlossen werden, sodass die rechtlichen Grundlagen der Abschichtung gemäß Baugesetzbuch eingehalten werden konnten.

### 1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet wird im Westen vom Baufluchtenplan Dr.-Hch.-Köhler-Straße, im Norden vom Bebauungsplan Östliche Teilumgehung / Eisenbahnstraße und im Nordosten von Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet sind, eingegrenzt. Weiter im Nordosten liegt das Baugebiet Gewerbe- und Sondergebiet Spangel. Im Südwesten des geplanten Baugebietes grenzt teilweise Innenbereich gemäß § 34 BauGB an. Südlich liegt das geplante Baugebiet „Rechts der Buchener Straße“. Im Osten und im Südosten schließt, getrennt durch die B 27, landwirtschaftliche Fläche an. 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. 2.0 genannte Fortschreibung zum Flächennutzungsplan erfasst wurde. Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich in den nicht bebauten Bereichen um leicht bewegtes Gelände, vorwiegend Wiesenfläche und teilweise Ackerfläche, handelt. Vorhandene Grünbestände werden so weit als möglich gesichert (siehe Bauungs- und Grünordnungsplanung).

Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 403 m bis ca. 417 m ü. NN und steigt von Nordosten nach Südwesten an.

Der Bebauungsplan "Röte" umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 13,34 ha große Fläche.

Eine genaue flächenmäßige Abgrenzung der Änderungsbereiche ist im beigefügten Teilaufhebungsplan ersichtlich. Hierzu wurden bei der Planung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Verdeutlichung lediglich die zu ändernden Flächen farblich abgesetzt (siehe Bebauungsplan-Lageplan).

## **2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### *2.1.1 Raumordnungsplanung, Landesentwicklungsplan*

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### *2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 wurde der Bereich des Baugebietes Röte entsprechend überplant. Da die darin getroffene Darstellung zum Bebauungsplan Röte nicht mehr den neuen Planungsüberlegungen entsprach, wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom GVV Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Hierin sind die wesentlichen fachlichen Grundlagen auf Flächennutzungsplanenebene erarbeitet worden, die wegen der Bauungsplanung erforderlich waren. Diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde am 27.04.2013 rechtskräftig.

### **3.0 Erforderlichkeit des Baugebietes / der Bebauungsplanänderung**

Die Erforderlichkeit des Baugebietes wurde bereits in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Röte ausführlich nachgewiesen. Die anstehende Bebauungsplanänderung stellt dies nicht in Frage, denn es handelt sich lediglich um fachtechnische Aspekte zur geplanten Straßenerschließung, die eine Änderung erforderlich machen. Wie bereits erwähnt, wird die ursprüngliche Straßenplanung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgegeben und prinzipiell wird die derzeit im Bestand vorliegende Buchener Straße lediglich im Ausbauzustand an aktuelle straßenplanerische Richtlinien angepasst bzw. es wird eine verbesserte Geh- und Radwegplanung vorgesehen. Bei den dargestellten Bahnanlagen werden zum derzeit vorliegenden Bestand keine Veränderungen mehr eingeplant. Diese werden lediglich durch die Bebauungsplanung rechtlich gesichert. Hierzu wurde bereits unter Punkt 1.1.2 der Anlass zur Planänderung beschrieben.

### **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.

##### *4.1.2 Infrastruktur*

Verkehrsmäßig ist die Stadt Walldürn direkt an die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 47 angeschlossen.

Das Baugebiet Röte liegt relativ zentral in der Kernstadt im Südosten von Walldürn. Die Buchener Straße bildet hierbei eine der Haupteerschließungsstraßen von Walldürn und ist gleichzeitig derzeit noch von Süden kommend die Anbindung an die Bundesstraße 27. Bei der geplanten Verkehrslösung, die aus dem beigefügten Bebauungsplan ersichtlich ist, wird ein Großteil der geplanten Straße zur Infrastrukturverbesserung für die Kernstadt Walldürn gebaut.

Vor allem der kreuzungsfreie Anschluss des Baugebietes Röte an die Bundesstraße 27 führt zu einer deutlichen Verbesserung der gesamten verkehrlichen Situation von Walldürn. Abgeleitet wurde diese Verkehrsplanung aus dem vom Ing. Büro Metzger aus Niederstetten bereits vor Jahren erarbeiteten Verkehrsplan für die Stadt Walldürn.

##### *4.1.3 Einwohner*

Die Zahl der Einwohner in Walldürn mit Ortsteilen beträgt derzeit ca. 11.500. Der Anteil der Kernstadt beträgt ca. 8.150 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.

# Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

## 4.1.4 Größe

Die Gesamtgemarkungsfläche der Stadt Walldürn mit Ortsteilen beträgt 10.588 ha, wobei auf die Gemarkung Walldürn 3.557 ha entfallen.

## **5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

Zur besseren Verdeutlichung wurde ein Großteil des Textes aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Röte aus dem Jahre 2006 hier nochmals eingefügt:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Direktanbindung, d. h. höhenfreie Kreuzung, an die Bundesstraße B 27. Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85 / 95), Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie nach den Empfehlungen für die Anlage von Haupterschließungsstraßen (EAHV 93).

Eine der Hauptverkehrsstraßen (Querverbindung zur L 518), die im Südwesten an den Kreisel angeschlossen wird, muss auch den Verkehr bei einer späteren Erweiterung des Gebietes Richtung Nordosten -Gebiet Spangel- aufnehmen können. Deshalb erfolgt eine Funktionstrennung in eine 6,50 m breite Fahrbahn, einen 1,50 m breiten Gehweg einerseits und einen durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen abgetrennten 2,5 m breiten Radweg. Diese Hauptverkehrsstraße, die im Südwesten an den Kreisel angebunden wird, führt im weiteren Verlauf Richtung Norden zum Baugebiet Spangel und weiter zur Landstraße L 518. Dadurch wird auch den Anforderungen an die verkehrstechnische Erschließung des ca. 8 ha großen Gebiets Spangel mit einer gleichzeitigen Anbindung an die Landesstraße L 518 sowie den Belangen der zukünftigen Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen. Weiterhin wurden Radwegplanungen im Bebauungsplan eingebunden, die in diesem ersichtlich sind. Durch das Baugebiet Röte wird es dann möglich sein, teilweise die überregionale Radwegverbindung aus Höpfingen in Richtung Hainstadt weiter auszubauen und somit im Gesamtradwegnetz ein weiteres Puzzleteil zu schließen.

Das Gebiet erhält im Osten eine neue höhenfreie Anbindung an die B 27. Dabei wird gleichzeitig der unfallträchtige Anschluss Walldürn-Süd geschlossen. Die jeweiligen An-

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

schlussäste der B 27 münden in einen Kreiselnknoten, welcher eine zentrale Verteilungsfunktion über das Plangebiet hinaus beinhaltet.

Die im Plan dargestellte - derzeit mit einer Schranke versehene – „Neue Alzheimer Straße“ dient im südöstlichen Bereich, in der Nähe der B 27, im Bedarfsfalle militärischen Zwecken und wurde mit einer Schutzplanke gegen die Bundesstraße 27 abgesperrt. Diese Absperrung soll weiterhin aufrechterhalten werden. Eine Auflage des Regierungspräsidiums Karlsruhe besagt, dass der Straßenbaulastträger (Bund) von jeglichen Forderungen (auch Haftungsansprüchen) hierzu freizustellen ist.

Der im Süden des Plangebietes verlaufende befestigte Feld- und Radweg wird verkehrsgerecht an die Hauptverkehrsstraßen angebunden. Dadurch entstehende Teilflächen werden wegen ihrer Größe als öffentliche Grünflächen bzw. als Versorgungsflächen für die dem Gebiet dienenden Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper des Straßennetzes werden wegen des Flächenverbrauchs und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt.

Im Nordwesten des Baugebietes verläuft die Bahnlinie Buchen-Walldürn-Miltenberg, die zur verkehrstechnischen Infrastruktur der Stadt Walldürn beiträgt. Über den Bahnhof Walldürn besteht zum einen die Verbindung nach Seckach und von da aus der Anschluss an das Fernbahnnetz Richtung Würzburg und Stuttgart. Zum anderen führt eine weitere Verbindung von Walldürn über Miltenberg nach Aschaffenburg und bildet somit eine zusätzliche Anbindung an das Fernbahnnetz Richtung Frankfurt. Im Bebauungsplan wurde diese Bahnanlage entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet und soll nun durch die neuerliche Bebauungsplanänderung lediglich im derzeitigen Bestand gesichert werden.

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan grundsätzlich nicht in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen wie Fahrbahn, Radweg, Fußweg oder Straßenbegleitgrün festgesetzt. Eine zeichnerische Aufteilung dient ausschließlich der Veranschaulichung und bleibt unverbindlich. Hierauf wird in dieser Begründung sowie in den schriftlichen Festsetzungen nochmals ausdrücklich hingewiesen (nach Dr. Ing. Roland Kunze und Prof. Dipl. Ing. Hartmut Welters in Weka Media GmbH & Co KG).

### 5.6 Ver- und Entsorgung

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

Zur besseren Verdeutlichung wurde ein Großteil des Textes aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Röte aus dem Jahre 2006 hier nochmals eingefügt:

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

Im Bereich der Sondergebiete des REWE-Marktes und des ALDI-Marktes erfolgt die Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem. Die Schmutzwässer werden über einen Verbindungskanal zum Ringsammler und damit zur Kläranlage Walldürn abgeleitet. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen bestehenden Oberflächenkanal zum Spangelgraben. Anfallendes Oberflächenwasser auf den befestigten Parkflächen wird einer flächenhaften Versickerung über Mulden zugeführt. In den Mulden werden Retentionsvolumen ausgebildet. Der Muldenüberlauf erfolgt über den Oberflächenkanal. Die Straßenflächen zwischen dem Kreiseln und der Bundesstraße B27 werden über straßenbegleitende Mulden einer flächenhaften Versickerung zugeführt. Der Überlauf aus den Mulden wird auch über einen Oberflächenkanal dem Spangelgraben zugeleitet. Hierfür wurde ein Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze der Firma ALDI in einer Breite von 4,0 m vorgesehen (siehe Bebauungsplan). Die Entwässerung der Bundes-

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

straße B27 und des Anschlussastes südöstlich von dieser erfolgt ebenfalls über straßenbegleitende Mulden mit einer im Anschluss vorgesehenen flächenhaften Versickerung. Der Muldenüberlauf wird an der bestehenden Bundesstraßenentwässerung eingepflanzt und die Oberflächenwässer werden ebenfalls dem Spangelgraben zugeführt.

Weiterhin wird versucht die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer des Sägewerkes Heimberger, das im Südwesten des Gewerbegebietes liegt, der flächenhaften Versickerung über Mulden zuzuführen. Hierzu ist in Zukunft ebenfalls ein Anschluss an den Muldenüberlauf im Bereich des ALDI Grundstückes geplant.

Die restliche Bebauungsplanfläche wird über eine Mischkanalisation entwässert. Im Rahmen der Ausarbeitung der AKP-Planung der Stadt Walldürn wurde das Plangebiet bereits abwassertechnisch berücksichtigt. Nach dem AKP ist für das Gebiet Röte und Spangel jeweils ein separates Regenüberlaufbauwerk mit Entlastung in den Spangelgraben vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird nach der Abkoppelung der Trennkanalisationsflächen die Zusammenführung beider Baugebietsflächen mit nur noch einem Regenüberlaufbauwerk und Entlastung direkt in die Marsbach geprüft.

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 wurden mit diesem Träger abgesprochen und im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über verschiedene Trafostationen (siehe Bebauungsplan und Anlage 1).

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.

### 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. 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 vorgelagerten Bebauung neben der Bundesstraße 27 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

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

Zur besseren Verdeutlichung wurde ein Großteil des Textes aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Röte aus dem Jahre 2006 hier nochmals eingefügt:

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Dabei wurde auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3963 ein Altstandort festgestellt. Es handelt sich hierbei um den Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul, der die Objekt Nummer 1445 erhalten hat. Dieser Betrieb wurde zwischen 1970 und 1994 betrieben. Im Bebauungsplan wurde dieser Altstandort entsprechend dargestellt und bauplanungsrechtlich eingestuft. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt und muss bei zukünftigen Bauvorhaben weiterhin berücksichtigt werden. Weitere altlastverdächtige Flächen

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

sind im Gebiet nicht bekannt. Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt oder liegen teilweise brach.

### 5.9 Dachlandschaft

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte.

### 5.11 Schalltechnische Untersuchung

Durch das Ingenieurbüro Braunstein + Bernd GmbH aus Backnang wurde eine Überarbeitung der Lärmschutzuntersuchung „Röte“ durchgeführt. Als Grundlage diente die im Jahre 2001 erstellte schalltechnische Untersuchung, die zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Röte durchgeführt wurde. Durch die geplante geänderte Verkehrsführung, die zuvor in dieser Begründung ausführlich beschrieben wurde, ist es erforderlich geworden, die damalige schalltechnische Untersuchung zu überprüfen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. An dieser Stelle wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen. In dieser Begründung wurde die Beurteilung des Ergebnisses aus dem Gutachten eingearbeitet.

#### **Beurteilung der Ergebnisse**

Im Abschnitt Buchener Straße nördlich der Querspange bleiben die hohen Pegelwerte erhalten bzw. erhöhen sich noch leicht im Mittel um 0,4 dB. Durch die prognostizierte Verkehrszunahme wird an den Gebäuden Buchener Straße 3, 4, 6, 10, 11, 13 und 15 der Auslösewert für eine wesentliche Änderung von 70 dB(A) knapp erreicht, so dass ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Wegen der Erschließungsfunktion der Buchener Straße und der beengten Verhältnisse innerhalb der Ortslage scheiden Lärmschutzwände aus. Einige Gebäude der Buchener Straße haben zwischen dem Straßenraum und den Fassaden kleine Grünbereiche. Diese werden offensichtlich nicht zum längeren Aufenthalt genutzt, so dass keine weiteren schützenswerten Außenwohnbereiche erkennbar sind.

Aktiver Lärmschutz könnte z.B. durch einen lärmoptimierten Fahrbahnbelag realisiert werden (bekannt als „Düsseldorfer Belag“), wobei derzeit mehrere technische Lösungsvarianten zur Verfügung stehen. Derartige Beläge werden noch nicht standardmäßig eingesetzt. Auch kann die voraussichtliche Pegelminderung gegenüber feinkörnigem Asphaltbeton um 3 bis 4 dB nicht mit den passiven Schallschutzmaßnahmen verrechnet werden, da das vorgeschriebene Rechenverfahren RLS-90 diese Beläge nicht kennt. Beim Neubau sind die Zusatzkosten jedoch verhältnismäßig gering, so dass die Mehrkosten in Anbetracht der hohen Pegel der Buchener Straße vertretbar sind. Da diese Beläge vor allem die Reifengeräusche reduzieren, die bei den Pkw stärker zu Geltung kommen wie bei den Lkw, spricht dieser Umstand ebenfalls dafür, einen lärmoptimierten Belag einzusetzen.

Für den lärmoptimierten Belag spricht auch, dass der nördliche Abschnitt der Buchener Straße gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wesentlich schlechter gestellt wird.

Unabhängig davon ist zu überprüfen, ob die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen der 24. BImSchV an den Schallschutz erfüllen. Im Bedarfsfall wird der Einbau von Schallschutzfenstern und einer mechanischen Belüftung vorgeschlagen. Damit können im Inneren der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

Die Gebäude **Buchener Straße 1 und 17** haben einen etwas größeren Abstand zur Buchener Straße. Die in diesem Fall erforderlichen Pegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts für eine wesentliche Änderung werden dort nicht erreicht.

An der Südfassade des Gebäudes Buchener Straße 17 werden allerdings die Grenzwerte der 16. BImSchV allein aus dem Lärmanteil der neuen Querspange überschritten. Damit besteht dort ein Anspruch auf Lärmschutz als Folge des Neubaus einer Straße.

Die Lärmpegel in der **Buchener Straße südlich der Querspange** nehmen durch den Bau der Querspange um ca. 2 dB ab. Das Gebäude Buchener Straße 19 erfährt eine Pegelminderung tags/nachts von bisher 65/55 dB(A) auf 64/53 dB(A) und liegt damit zukünftig unter den Grenzwerten für Mischgebiete.

In diesem Bereich sind keine Lärmschutzmaßnahmen nötig.

Beim Gebäude **Hans-Eckstein-Straße 19a** nehmen die Pegel um 1dB zu. Die Grenzwerte für Wohngebiete werden jedoch nach wie vor eingehalten. Es werden keine Lärmschutzmaßnahmen benötigt.

Auch beim Gebäude **Buchener Straße 25b** liegen die Pegel deutlich unter den Grenzwerten.

Für den **Aussiedlerhof Altheimer Straße 2** sind die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete heranzuziehen, da es sich beim Bau der Querspange mit den Anschlussstellenrampen zur B 27 um einen Neubau handelt. Die Grenzwerte werden allerdings um 5 dB(A) unterschritten.

Auch durch die B 27 ergibt sich keine wesentliche Pegelerhöhung, weshalb für den Aussiedlerhof kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Diese zuvor genannten Gebäude, deren Lärmschutzanspruch im Rahmen der Lärmschutzuntersuchung überprüft wurde, liegen fast alle außerhalb des Bebauungsplanes Röte im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Lediglich das Gebäude Buchener Straße 25b befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes, allerdings liegen die Pegel deutlich unter den Grenzwerten, sodass kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Das Gebäude Buchener Straße 10 liegt zwar teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Röte, ist aber Teil der Bahnanlage. Es handelt sich um ein Gebäude der Deutschen Bahn AG, deren Planungshoheit durch die kommunale Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden darf.

Bei den Gebäuden für die im Rahmen des künftigen Straßenbaus Lärmschutzmaßnahmen erfolgen müssen, wird die Stadt Walldürn gegenüber den Anspruchsberechtigten die Ausführung dieser passiven Lärmschutzmaßnahmen per Vertrag rechtlich sichern und im Rahmen der Bauausführung umsetzen lassen.

### 5.12 Teilaufhebung zum Bebauungsplan Röte

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Röte wurde ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Röte neu überplant. Dies betrifft vor allem den Bereich der Buchener Straße, die Querspange zum neuen Kreisverkehrsplatz östlich der Buchener Straße sowie den Einmündungsbereich Buchener Straße - Waldstraße. Weiterhin sind die Flächen der Deutschen Bahn AG zwischen Buchener Straße und Hans-Eckstein-Straße sowie die dort im Anschluss Richtung Westen vorgesehene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betroffen. Die Aufhebung im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes sowie die im Anschluss geplante Querverbindungsstraße Richtung Nordosten zum Baugebiet Spangel basiert lediglich darauf, dass in diesem Bereich durch die mittlerweile vorliegende Straßenausbauplanung geringfügige lagemäßige Abweichungen entstanden sind, die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung angepasst werden sollen. Die Aufhebungsfläche umfasst deshalb auch ca. 3,7 ha und wurde

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

in Anlage 4 zur Bebauungsplanänderung dargestellt. Die künftige Festsetzung dieser Flächen in der Bebauungsplanänderung Röte betreffen also hauptsächlich Straßenverkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen und Pflanzflächen. Bauflächen sind durch die Änderungen kaum betroffen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Röte mit Neufestsetzung in der künftigen Bebauungsplanänderung Röte werden keine Nachteile für die angrenzenden Grundstückseigentümer erwartet.

## **6.0 Grünordnung / Umweltbelange**

### **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. Die entsprechenden fachplanerischen Nachweise sind auch in einem Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zu erarbeiten. Die Umweltprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Grünordnungsplanung an sich wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebenden Abweichungen in der Grünordnungsplanung wurden durch das Ingenieurbüro *GaLaPlan Roland Wöppel* aus Tauberbischofsheim überprüft und entsprechend in einer geänderten Planfassung angepasst. Hierbei wird auf die Begründung zur geänderten Grünordnungsplanung verwiesen, in der für die gemeindliche Abwägung eine genaue Neubilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. In wie weit ein weiterer 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.

Die Bewertung mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter wurde unter Beachtung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt. Diese Hinweise wurden 1994 herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie in Hannover in der Reihe „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen“ (ISSN 09 34 –71 35) und legen eine Einteilung der Flächeneinheiten in 3 Wertstufen für die Bilanzierung zu Grunde. Das Bewertungsverfahren wurde im Jahr 2004 jedoch dahingehend geändert, dass die Biotoptypen in fünf Wertstufen einzuordnen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die aktualisierte Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach diesem „Modell Niedersachsen“ erfolgen.

Zur Feststellung, ob durch die Bauleitplanung erhebliche Eingriffe und Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet und in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, erfolgt die Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Dabei werden Bestand und geplanter bzw. zu erwartender Zustand getrennt bewertet und dann einander gegenüber gestellt. Somit kann bilanziert und das Ausgleichserfordernis festgestellt werden.

Dieses Verfahren dient der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und dem Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Die so genannten Schutzgüter werden in diesem Verfahren, wie erwähnt, jeweils in drei bzw. fünf Wertstufen untergliedert. Bei den Biotoptypen wurde bei der Unterteilung in fünf Stufen im vorliegenden Fall aber die Wertigkeit in der Form umgedreht, dass V den höchsten und I den niedrigsten Wert darstellt. Um alle Schutzgüter in den Tabellen gemeinsam darstellen zu können, werden die Wertstufen wie folgt eingeordnet:

Wertstufe V bzw. 1 = **Bereiche von besonderer Bedeutung**  
Wertstufe IV = **Bereiche von besonderer bis allgemeiner Bedeutung**  
Wertstufe III bzw. 2 = **Bereiche von allgemeiner Bedeutung**  
Wertstufe II = **Bereiche von allgemeiner bis geringer Bedeutung**  
Wertstufe I bzw. 3 = **Bereiche von geringer Bedeutung**

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

Für das Schutzgut „Luft“ sind nur die Wertstufen 2 und 3 aufgeführt, da völlig unbeeinträchtigte Bereiche nicht mehr existieren.

Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 11 (Landschaftspläne und Grünordnungspläne) und den §§13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem in der Abwägung auch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich zu berücksichtigen sind.

Aus § 19 des BNatSchG ergibt sich das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens.

Im Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü vom 13. Dezember 2005, zuletzt geändert am 17. Dezember 2009), sind die Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft bzw. der einzelnen Schutzgüter im § 2 enthalten, die Aufstellung von Grünordnungsplänen ist in § 18 geregelt. Bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 20 – 23 zu verfahren.

Gemäß NatSchG BaWü sollen die Grünordnungspläne, soweit erforderlich und geeignet, in die Bauleitpläne aufgenommen werden. 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 Änderungsbebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

In Verbindung mit dem Flächennutzungsplan liegt ein aktueller Landschaftsplan vor. In Anlehnung an diesen Landschaftsplan wurde der Grünordnungsplan vom Ing. Büro GaLa Plan Roland Wöppel aus Tauberbischofsheim überarbeitet.

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.

Die Stadt Walldürn hat hierzu verschiedene Ausgleichsflächen bereits in der Grünordnungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan überplanen lassen. Dieser Grünordnungsplan wurde Bestandteil des Bebauungsplanes, das wiederum zur rechtlichen Sicherung dieser Flächen beitragen soll. Diese Flächen sind durch das Ingenieurbüro *GaLaPlan* fachlich überplant worden.

Hierzu wird auf die weiteren Erläuterungen unter Punkt 6.2 und die Aussagen in der Grünordnungsplanung verwiesen.

### 6.2 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 mehreren Gemarkungen der Stadt Walldürn. Der Bestand wurde bereits 2001 erfasst und wird auf dieser Grundlage bewertet.

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

### Bestand auf den Ersatzflächen

#### Flurstück Nr. 1027, Gemarkung Kaltenbrunn

Die Ersatzmaßnahmen für den Rewe-Markt waren auf dem Flurstück Nr. 1027 der Gemarkung Kaltenbrunn durchzuführen. Dieses Flurstück hat eine Gesamtfläche von 9.897 m<sup>2</sup>. Nutzbar für Ausgleichsmaßnahmen waren 8.747 m<sup>2</sup>, welche vor dem Ausgleich noch als Grünland genutzt wurden.

Auf der Restfläche von 1.150 m<sup>2</sup> waren bereits standortgerechte Gehölze vorhanden; zum Ausgleich konnten sie daher nicht heran gezogen werden.

#### Flurstücke Nr. 178 und 178/2, Gemarkung Glashofen

Die beiden Flurstücke wurden zuletzt überwiegend als Ackerland genutzt und liegen seit einiger Zeit brach. Ein geringer Teil von Flurstück 178/2 entlang des Weges war im November 2001 Altgrasbestand mit alten Obstbäumen und kann nicht für Ausgleichsmaßnahmen heran gezogen werden.

Von der Gesamtfläche mit 22.435 m<sup>2</sup> können etwa 22.000 m<sup>2</sup> für Maßnahmen angerechnet werden.

#### Flurstück Nr. 446, Gemarkung Glashofen

Das Flurstück grenzt auf einer Länge von etwa 350 m an einen feuchten Graben, welcher kaum wahrnehmbar ist, weil beidseitig bis an diesen Graben Grünlandbewirtschaftung erfolgt. Gehölze sind nicht vorhanden.

Auch der rechtwinklig abknickende und nicht an den Graben angrenzende Teil des Grundstücks wird als Grünland genutzt und offensichtlich mehrmals jährlich gemäht. Die gesamte Fläche von 14.044 m<sup>2</sup> kann für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

#### Flurstück Nr. 478, Gemarkung Glashofen

Das Grundstück mit 14.946 m<sup>2</sup> wurde bisher als Ackerland genutzt und ist daher komplett für Ausgleichsmaßnahmen geeignet.

#### Flurstücke Nr. 1082 und 1083, Gemarkung Kaltenbrunn

Das Flurstück Nr. 1083 mit 4.601 m<sup>2</sup> liegt am Kaltenbach und wurde zuletzt als Weide genutzt. Am Bach stehen nur einzelne Erlen.

Südlich grenzt das 4.419 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 1082 an. Das stark geneigte Grundstück wurde gemeinsam mit dem zuvor genannten Grundstück beweidet, im November 2001 erkennbar am extrem kurzen Bewuchs und dem vorhandenen Elektrozaun. Am Fuß der Böschung bildet ein feuchter Graben die Grenze zwischen den beiden Grundstücken. Bei entsprechender Umnutzung sind beide Grundstücke für Ersatzmaßnahmen geeignet.

#### Flurstücke Nr. 3492, Gemarkung Gottersdorf und Nr. 4338, Gemarkung Gerolzahn

Das Flurstück Nr. 3492 grenzt östlich an den Seebach an, Flurstück Nr. 4338 wird vom Bach im südlichen Abschnitt ohne Abmarkung durchflossen. Beide Grundstücke wurden bisher als Weideflächen genutzt. An den Bachufern ist ein Saum aus Erlen und Weiden vorhanden, der teilweise Lücken aufweist. Durch die beidseitige Beweidung und fehlende Zäune innerhalb des größeren Flurstückes Nr. 4338 wird der Bach auch vom Weide-

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

vieh begangen und überquert. Die Hochstaudenfluren an den Ufern sind von Eutrophierung und damit von Brennesseln geprägt.

### Geplante Ersatzmaßnahmen

#### Flurstück Nr. 1027, Gemarkung Kaltenbrunn

Auf 5.510 m<sup>2</sup> entlang des Kaltenbachs und am Waldrand Schaffung eines standorttypischen Gehölzstreifens. Am Ufer auch Herstellung von Tümpeln und feuchten Mulden, am Waldrand Sukzession.

Auf den weiteren verfügbaren 3.237 m<sup>2</sup> extensive Nutzung mit einmaliger Mahd pro Jahr ohne jegliche Düngung.

Aufteilung der Fläche siehe Skizze.

Die Durchführung der Maßnahmen als Ausgleich für das Sondergebiet „REWE“ ist erfolgt bzw. läuft laut Auftraggeber bereits die geplante Nutzung.

#### Flurstücke Nr. 178 und 178/2, Gemarkung Glashofen

Umwandlung der Ackerflächen in extensiv zu nutzendes Grünland.

Artenschutzmaßnahme gemäß saP: Einbringen von Stein- und Sandhaufen, Baumstämmen und Ästen sowie Schaffung und Erhaltung von vegetationsarmen Stellen. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Zauneidechse.

#### Flurstück Nr. 446, Gemarkung Glashofen

Pflanzung eines Gehölzsaums von 5 m Breite am Graben und Aufweitungen des Grabens vornehmen. Fortführung des Gehölzsaums als Hecke entlang der Grenze im Osten.

Nutzung der Wiese nur extensiv ohne Düngung.

#### Flurstück Nr. 478, Gemarkung Glashofen

Umwandlung des Ackerlandes in extensiv zu nutzendes Grünland.

Artenschutzmaßnahme gemäß saP: Einbringen von Stein- und Sandhaufen, Baumstämmen und Ästen sowie Schaffung und Erhaltung von vegetationsarmen Stellen. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Zauneidechse.

#### Flurstücke Nr. 1082 und 1083, Gemarkung Kaltenbrunn

Herstellung eines Gewässerrandstreifens von 10 m Breite, dort Pflanzung standortgerechter Gehölze am Ufer und keine Nutzung durchführen.

Böschungsbereich ebenfalls standortgerecht bepflanzen.

Restflächen nur extensiv nutzen ohne Düngung und ohne intensive Beweidung.

#### Flurstücke Nr. 3492 Gemarkung Gottersdorf und 4338, Gemarkung Gerolzahn

Verbesserung der natürlichen Bedingungen am Ufer durch Unterlassung von Beweidung. Herstellung eines Gewässerrandstreifens von 5 – 20 m Breite mit Pflanzung standortgerechter Gehölze, keine Nutzung. Einbeziehung der vorhandenen Hecke in den ungenutzten Uferkomplex.

Der Gewässerrandstreifen soll zusätzlich zum Ufersaum hergestellt werden. Die Flächenabgrenzung wurde bereits über das laufende Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Als Ausgleichsfläche können nach Abzug der bestehenden Hecke und der Zufahrt vom Block Nr. 20105 (400 m<sup>2</sup>) und der Abzüge für den Bachlauf einschließlich vorhandenem Gehölzbestand von rund 1.000 m<sup>2</sup> noch 5.867 m<sup>2</sup> für den Ausgleich angerechnet werden.

# Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

## 6.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen

### Flurstück Nr. 1027, Gemarkung Kaltenbrunn

Bestand: 8.747 m<sup>2</sup> Grünland, gemäht, gedüngt, ohne Gehölzsaum zum Bach  
Biotoptyp GIA = Wertstufe II  
Boden = Wertstufe 2

Planung bzw. bereits ausgeführt:

5.510 m<sup>2</sup> Nasswiesen, Tümpel, Gehölzsaum, Sukzession  
Biotoptyp GNM = Wertstufe IV  
3.237 m<sup>2</sup> Grünland mit extensiver Nutzung ohne Düngung  
Boden = Wertstufe 1

**Das Defizit in der Bilanz für die Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Sondergebiet „REWE“) ist somit durch die beschriebenen Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.**

### Sonstige Flurstücke

Auf den oben genannten Flurstücken für Ersatzmaßnahmen, welche nicht den REWE-Markt betreffen, ergeben sich durch die beschriebenen Maßnahmen die folgenden Änderungen und Wertigkeiten.

Bestand: 36.946 m<sup>2</sup> Ackerland; intensive Nutzung, teilweise jüngere Brache  
28.931 m<sup>2</sup> Grünland an Gräben oder am Bach; teilweise beweidet, teilweise gemäht, gedüngt, keine Gehölzsäume zum Graben bzw. zum Bach; am Seebach durch Beweidung gestörter, teils lückiger Ufersaum vorhanden  
Biotoptyp Acker A = Wertstufe II / Grünland GIA / GIF = Wertstufe II  
Gewässer = Wertstufe 2  
Boden = Wertstufe 2  
Luft = Wertstufe 2 mit Einschränkungen bei Ackerflächen

Planung: 36.946 m<sup>2</sup> extensiv genutztes Grünland ohne Düngung,  
28.931 m<sup>2</sup> Gewässerrandstreifen mit Gehölzsaum und extensive Nutzung oder Sukzession  
Biotoptyp Mesophiles Grünland GMZ = Wertstufe III / Weidengebüsch der Auen und Ufer BAZ = Wertstufe IV  
Gewässer = Wertstufe 1  
Boden = Wertstufe 1 (längerfristig)  
Luft = Wertstufe 2 ohne Einschränkungen

Ausgleich Biotoptypen: 3,694 ha werden um eine Stufe aufgewertet,  
2,893 ha werden um 2 Stufen aufgewertet,

Benötigt werden für die Biotoptypen 6,502 ha bzw. Wertpunkte. Angerechnet werden die Aufwertung durch die Schaffung des Gewässerrandstreifens (2,893 x 2) = 5,786 und der noch erforderliche Anteil von 0,716 ha an umgewandeltem Ackerland.

Damit verbleiben 2,978 ha für die erforderliche separate Aufwertung des Schutzgutes Boden (Bedarf = 2,389 ha). Somit verbleibt ein Überschuss an 0,589 ha.

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

Von den durch die Ersatzmaßnahmen aufgewerteten Flächen (6,587 ha) werden aber auch 6,140 ha für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser benötigt.

Damit verbleibt ein rechnerischer Überschuss von 0,447 ha.

Auf den Ausgleich auf dem Flurstück 1082, Gemarkung Kaltenbrunn, mit einer Fläche von 0,442 ha (4.419 m<sup>2</sup>) kann also verzichtet werden. Die Maßnahme steht somit künftig anderen Planungen der Stadt Walldürn zur Verfügung und wird in deren Flächenpool eingestellt.

**Das Defizit für das Schutzgut Wasser auf einer Fläche von 61.400 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röte“ wird mit den oben genannten Ersatzmaßnahmen ebenso ausgeglichen wie das Defizit bei den Biotoptypen. Die Defizite für die Schutzgüter Boden und Klima/Luft werden durch die Flächenumwandlungen und Anpflanzungen ebenfalls im erforderlichen Maße (siehe unter 6.3) ausgeglichen.**

Die Lagen der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen sowie Pläne zu den Maßnahmen sind in den Anlagen zum Textteil enthalten.

## **7.0 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 13,340 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

<b><u>1. GE Gebiet (private Grundstücksfläche)</u></b>	<b>4,175 ha</b>
<b><u>2. SO Gebiet (private Grundstücksfläche)</u></b>	<b>0,770 ha</b>
<b><u>3. Verkehrsfläche allg.</u></b>	<b>4,774 ha</b>
3.1 Straßenverkehrsfläche	2,521 ha
3.2 Gehwege	0,343 ha
3.3 Radweg	0,038 ha
3.3 Geh- u. Radwege kombiniert	0,159 ha
3.4 Feldwege	0,188 ha
3.5 Bahnanlage	1,482 ha
3.6 Grundstückszufahrten	0,043 ha
<b><u>4. Grünflächen allg.</u></b>	<b>0,702 ha</b>
4.1 öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	0,487 ha
4.2 Obstbaumwiese Bestand	0,215 ha
<b><u>5. Ausgleichsflächen</u></b>	<b>2,919 ha</b>
5.1 Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	
- der Innenzone des Verkehrsknotenpunktes I 3	
- entlang der Straßenäste des Kreisels	
- nordwestlich der Bahnlinie	
- entlang der Panzerverladestraße	
- der Innenzone des kreuzungsfreien Anschlusses zur Bundesstraße B 27 (südöstlich der B 27)	2,437 ha
5.2 Bepflanzung auf privaten Flächen	
- entlang der Straßenäste	0,459 ha
5.3 Baumpflanzungen am Querspangenanschluss	0,023 ha
<b><u>GESAMTFLÄCHEN (Brutto)</u></b>	<b>13,340 ha</b>

## **8.0 Kostenschätzung**

Straßen und Wegebau	€	
Straßenbeleuchtung	€	
Kanalisation	€	<b>Werden im Zuge der Maßnahme</b>
Wasserversorgung	€	<b>noch ermittelt !</b>
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 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 Umweltverträglichkeitsprüfung sowie den Umweltbericht unter Punkt 7 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Röte und zum anderen durch eine grünordnerische Begleitplanung geprüft. Zum damaligen Zeitpunkt der Bebauungsplanung in den Jahren 2003-2006 wurde zu der Bebauungsplanung eine sehr ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die als Anlage dem rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegt wurde. An dieser Stelle wird auch auf die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan mit Eingriffs- Ausgleichbilanzierung verwiesen. Diese Gutachten wurden allesamt durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel aus Tauberbischofsheim erstellt. Im Bereich des vorbeugenden Klimaschutzes bestehen bei dieser Bebauungsplanänderung leider nur begrenzte Möglichkeiten der Umsetzung. Grundsätzlich trägt allerdings der Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten bleibt und der Erhalt der hochwertigen Lindenallee im Bereich der Buchener Straße das Kleinklima im Innenstadtbereich nachhaltig verbessert und somit der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich geringer ausfällt. Damit wird auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Alleine beim Vergleich der Flächenbilanzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der unter Pkt. 7.0 aufgeführten Flächenbilanz zeigt sich, dass durch die Umplanung bei den Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Radwegen weniger Versiegelung entsteht. Weiterhin soll die Festsetzung der Bahnanlagen auch der Bestandsicherung des öffentlichen Schienennahverkehrs dienen und damit den öffentlichen Nahverkehr aufrechterhalten.

In der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan und zur Bebauungsplanänderung 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. Festzustellen bleibt, dass durch diese Bebauungsplanänderung das zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelte Defizit nun geringer ausfällt und damit auch der Aufwand an Ausgleich geringer geworden ist. 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

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

Bebauungsplanänderung Röte durchführbar ist und dabei eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wegen der Bebauungsplanänderung nicht erreicht werden kann. Die Verminderung von Beeinträchtigungen wurde bei der Planung so weit wie möglich berücksichtigt. Trotz dieser Maßnahmen verbleiben gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanung weitere Eingriffsdefizite, wie bereits in dieser Begründung beschrieben, die ausgeglichen werden müssen. Innerhalb des künftigen Baugebietes kann nur ein Teil des erforderlichen Ausgleiches erbracht werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelten Ersatzmaßnahmen bleiben zum Großteil unangefochten bestehen.

Die Stadt Walldürn als Verursacherin des Eingriffs als Folge der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall wegen der Bebauungsplanänderung, stellt hierzu die erforderlichen externen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Damit wird das verbleibende Defizit wegen der Bebauungsplanung 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 zum Bebauungsplan Röte garantiert.

### **10.0 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 Bebauungsplanänderungsverfahren 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. Grundsätzlich trägt allerdings der Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten bleibt und der Erhalt der hochwertigen Lindenallee im Bereich der Buchener Straße das Kleinklima im Innenstadtbereich nachhaltig verbessert und somit der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich geringer ausfällt. Damit wird auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt, die durch diese Bebauungsplanänderung wesentlich geringer ausfällt als bisher geplant. Alleine beim Vergleich der Flächenbilanzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der unter Pkt. 7.0 aufgeführten Flächenbilanz zeigt sich, dass durch die Umplanung bei den Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Radwegen weniger Versiegelung entsteht. Weiterhin soll die Darstellung der Bahnanlagen auch der Bestandssicherung des öffentlichen Schienennahverkehrs dienen und damit den öffentlichen Nahverkehr aufrechterhalten. Durch die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen des Streckennetzes durch die Westfrankenbahn auch in diesem Bereich, soll die Attraktivität für das Bahnfahren im ländlichen Raum wieder gesteigert werden, was letztendlich auch zur Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes führt. Insofern wurden im Bebauungsplan die Darstellungen der Bahnanlagen auch aus dem Hintergrund der Sicherung des Schienennahverkehrs getroffen. Die Änderungsplanung führt an sich also nicht, wie bisher durch die massive Versiegelung und den Ausbau des

## Begründung zur Bebauungsplanänderung „Röte“

Straßennetzes vorgesehen, zu einer Verschlechterung für das Klima und ebenfalls nicht zu einer lokalen Verstärkung der Klimaveränderung.

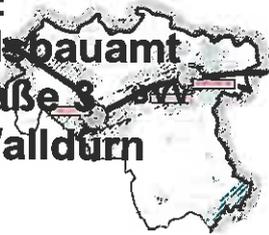
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich diese Bebauungsplanänderung hauptsächlich auf den Ausbau des bestehenden Straßennetzes bezieht. Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich derzeit geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

### Aufgestellt:

Walldürn, den 30.09.2013

Planfertiger:

**Verbandsbauamt**  
**Burgstraße 3**  
**74731 Walldürn**



Für die Stadt Walldürn:

  
-Withopf-

Günther  
-Bürgermeister-

### 11.0 Ausfertigungsvermerk

#### AUSFERTIGUNGSVERMerk :

Der Inhalt dieser Anlage zur Änderung des Bebauungsplanes Röte auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 30.09.2013 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.10.13

  
Günther  
-Bürgermeister-



© Abteilung III a / Mf