

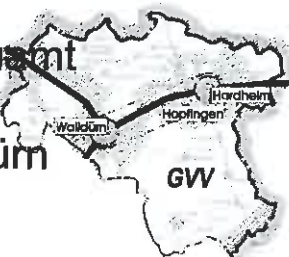


Stadt Walldürn

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“ in Walldürn Nord

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planfertiger:
Verbandsbaustadt
Burgstraße 3
74731 Walldürn



Walldürn, Dezember 2011

Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines und Einleitung	3-4
<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	
2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
<u>2.1 Übergeordnete Planungen</u>	
2.1.1 Raumordnungsplanung, Landesentwicklungsplan	
<u>2.2 Vorbereitende Bauleitplanung</u>	
2.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	
3.0 Erforderlichkeit des Baugebietes und der Bebauungsplanänderung	4
4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn	5
<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	
5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen	5-8
<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>	

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

5.9 Dachlandschaft

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

5.11 Schalltechnische Untersuchung

6.0 Grünordnung / Umweltbelange..... 9-14

6.1 Allgemeines

6.2 Ersatzmaßnahmen

6.2.1 Festgesetzte Ersatzmaßnahmen zum Baugebiet Lindig

6.3 Bilanz unter Berücksichtigung der gesamten Ersatzmaßnahmen

6.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

7.0 Flächenbilanz 15

8.0 Kostenschätzung 16

9.0 Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung 16-17

10.0 Ausfertigungsvermerk 17

1.0 Allgemeines und Einleitung

1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Standortsuche

1.1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 29.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Lindig 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 bilden folgende Aspekte:

Technische Untersuchungen für die anstehenden Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet haben ergeben, dass die ursprünglich vorgesehene Abwasserbeseitigung in Form eines Mulden-Rigolen-Systems (siehe fachliche Erläuterung unter Pkt. 5.3 und 5.5) nicht bzw. nur mit großem Aufwand umgesetzt werden kann. Weiterhin wurden im Gemeinderat der Stadt Walldürn Forderungen laut, dass im künftigen Baugebiet zusätzlich öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden sollten, um den Bedarf nach heutigem Standart decken zu können. Diese Abweichungen vom ursprünglichen Planungskonzept haben zu einer neuerlichen Überplanung des gesamten 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 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 1:500 erarbeitet. Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanänderung kommt von der derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung (Rechtskraft: 16.02.2008). Hierin ist der überplante Bereich bereits aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wurde bereits parallel zum eigentlichen Bebauungsplan Lindig fortgeschrieben.

1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage der Bebauungsplanänderung ist anhand des im Bebauungsplan-Lageplan eingefügten Übersichtsplans ersichtlich. Das Baugebiet Lindig wird im Westen, Süden und Südwesten vom Wohngebiet Spitzenacker II, im Norden vom Lindigwald und im Osten und Südosten vom Gewerbe- und Industriegebiet Dreisteinheumatte eingegrenzt. Das

Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Eine Standortsuche ist nicht erforderlich, da die betreffende Fläche bereits bauleitplanerisch durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant wurde. Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass es sich ausschließlich um fast ebenes Gelände, vorwiegend Wiesenfläche mit Streuobstbeständen durchzogen, handelt. Ein Großteil der Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde bereits erschlossen und bebaut. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 409 m bis ca. 419 m ü. NN und steigt mit ca. 4 % von Süden nach Norden an. Der Bebauungsplan "Lindig" umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 10,5 ha große Fläche. Eine genaue flächenmäßige Abgrenzung der Änderungsbe-
reiche ist nicht möglich, da sich diese auf das gesamte Baugebiet verteilen. Hierzu wurden bei der Planung zur Verdeutlichung lediglich die zu ändernden Flächen farblich ab-
gesetzt (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 Lindig.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanung Lindig wurde damals der Flächennutzungsplan parallel fortgeschrieben. Hierin sind die wesentlichen fachlichen Grundlagen auf Flächennutzungsplanebene erarbeitet worden, die wegen der Bebauungsplanung erforderlich waren. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wegen der anstehenden Bebauungsplanänderung ist aus fachlicher Sicht wegen der Geringfügigkeit nicht erforderlich, da diese auf Flächennutzungsplanebene nicht zum tragen kommen.

3.0 Erforderlichkeit des Baugebietes / der Bebauungsplanänderung

Die Erforderlichkeit des Baugebietes wurde bereits in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig ausführlich nachgewiesen. Die anstehende Bebauungsplanänderung stellt dies nicht in Frage, denn es handelt sich lediglich um fachtechnische Aspekte zur geplanten Erschließung, die eine Änderung erforderlich machen. Wie bereits erwähnt, muss die ursprüngliche Planung eines sogenannten Mulden-Rigolen-Systems, das eine ökologische Abwasserbeseitigung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet bedeutet hätte, aufgegeben werden (weitere Erläuterungen unter Punkt 5.3).

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

4.1.3 Einwohner

Die Zahl der Einwohner in Walldürn mit Ortsteilen beträgt derzeit ca. 11.490. Der Anteil der Kernstadt beträgt ca. 8.160 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 Gesamtmarkungsfläche 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 Lindig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Zum einen soll so wenig wie möglich unbebaute Fläche befestigt werden, zum anderen sind die restli-

chen Freiflächen auf den Grundstücken landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bisher war durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass unbedingt die Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. eventuell auch die Betriebszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden müssen. Diese Festsetzung musste allerdings durch das Ergebnis einer geologischen Untersuchung aufgegeben werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde ein geologisches Gutachten erstellt, bei dem sich herausstellte, dass auf Grund des Untergrundes eine Versickerung mittels Mulden-Rigolen-System nicht vorgeschlagen werden kann, da nach DIN 18130 die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte im Baugebiet Lindig als „sehr schwach durchlässig“ bezeichnet werden müssen. Eine entsprechende Versickerung könnte nur in den unterlagernden Plattensandsteinen mit nennenswerten Versickerungsraten über Versickerungsschächte oder Versickerungsbecken erfolgen. Die Zuleitung könnte zwar über ein Mulden-Rigolen-System mit entsprechender Speicherkapazität erfolgen, das allerdings zu einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Kostenaufwand führen würde. Anstatt dessen werden die festgesetzten Flächen für das bisher geplante Mulden-Rigolen-System anderen Nutzungen zugeführt. Ein Großteil wird den Bauplätzen zugeschlagen. Teilweise werden die Flächen zu öffentlichen Stellplätzen oder zu öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen geändert. Nachdem die Durchlässigkeitsbeiwerte der vorliegenden Bodenschichten auch nicht die Forderung von sogenannten offenen Belägen bei Zufahrten von Garagen, Stellplätzen und Betriebszufahrten rechtfertigen würde, hat man im Bebauungsplan folgende Festsetzung wie folgt geändert:

- Das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. Hierzu sind im Bereich der Grundstückszufahrten Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Mischkanalisation vorzusehen oder das anfallende Oberflächenwasser ist auf andere geeignete Weise auf dem Grundstück zu sammeln und der Mischkanalisation zuzuführen.
- Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Entwässerungsplan nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit besteht die Möglichkeit, eine einem solchen Wohn- und Mischgebiet angepasste Durchgrünung im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zu erreichen. Da wo keine Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen wurden, können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Allerdings sind hier auch die Festsetzungen zum Ableiten des Oberflächenwassers zu beachten. Eine Begrenzung findet das Ganze durch die Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ).

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

Lediglich zu denen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig getroffen Aussagen zum Mulden-Rigolen-System sind ein paar Änderungen hinzuzufügen. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen im Baugebiet wurde einheitlich mit 5,50 m geplant. Im Gebiet wurde das Straßennetz im Bereich der Haupttringerschließung - vom Anschluss Bereich Boschstraße Süd bis zum Anschluss Bereich Boschstraße Nord - um

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

einen einseitigen Gehweg in einer Breite von 1,50 m ergänzt. An die gegenüberliegende Straßenseite sowie an sämtliche im Baugebiet geplanten Erschließungsstraßen war geplant ein 3,00 m breites Mulden-Rigolen-System anzubinden, das der Oberflächenentwässerung dienen sollte und für das bisher angestrebte Trennkanalisationssystem von zentraler Bedeutung gewesen wäre. Zur Straßenraumgestaltung sollten im Bereich des Mulden-Rigolen-Systems entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen ausgeführt werden. Dies ist aus denen unter Punkt 5.3 genannten Argumenten nicht mehr möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

Bedingt durch die anstehende Geologie ist es erforderlich das ursprünglich geplante Entwässerungssystem des Baugebietes als modifiziertes Trennsystem nun durch eine konventionelle Mischkanalisation zu ersetzen. Hierbei muss auch auf das geplante Mulden-Rigolen-System, das zur Beseitigung des Oberflächenwassers geplant war, verzichtet werden.

Geplant ist, das gesamte Gebiet über eine Mischwasserkanalisation zu entsorgen. Die bisherig geplante Entwässerung des Gebietes über ein modifiziertes Trennsystem, wo Schmutz- und Regenwasser getrennt entsorgt werden, ist somit hinfällig. Bei der Mischwasserkanalisation wird es allerdings erforderlich die Zuleitungskanäle und das Regenüberlaufbecken (RÜB 9) im Bereich des Spielplatzes „Am See“ in ausreichender Dimensionierung zeitnah zu bauen.

Detaillierte Aussagen über Trassenführung, Rohrquerschnitte und Beckenstandort werden auf der Grundlage des Abwasserkanalplans (AKP) im Rahmen der Genehmigungsplanung für das Regenüberlaufbecken (RÜB 9) derzeit erstellt.

Die bisherigen Ausführungen in der Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig zur Energie-, Gas- und Wasserversorgung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

5.8 Altlasten

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

5.9 Dachlandschaft

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

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

Keine wesentliche Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

Lediglich zu denen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Aussagen zum Mulden-Rigolen-System sind ein paar Änderungen hinzuzufügen. Unversiegelte begrünte Flächen entlasten die Abwasseranlagen und dienen gleichzeitig der Verbesserung der Grundwassersituation. Einen äußerst wichtigen Beitrag sollte hierbei das geplante Mulden-Rigolen-System, das nicht nur aus abwassertechnischen, sondern auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen eingeplant wurde, leisten. Die unversiegelten begrünten Flächen zu schützen ist vor allem aus dem Grund wichtig, da die Bilanzierung für den Ausgleich von Defiziten bei den Schutzgütern ergeben hat, dass sich der Eingriff am stärksten auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Als positiven Beitrag für das Einfügen dieses Gebietes in das Landschaftsbild wird eine großzügige Baumbepflanzung entlang des angrenzenden Lindigwaldes innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Hierzu wird ein ca. 5,00 m breiter Grünstreifen angelegt, der bisher zum Einbau des genannten Mulden-Rigolen-Systems dienen sollte. Die künftige Nutzung beschränkt sich nun auf den Grünstreifen mit Baumpflanzungen. Hier soll ein gewisser Übergang von Siedlung zum Wald geschaffen werden.

Die geplanten Grünstreifen mit Mulden-Rigolen-System in einer Breite von ca. 3,00 m parallel zu fast allen geplanten Erschließungsstraßen können nicht mehr realisiert werden. Einzelne Baumpflanzflächen wurden allerdings auch in der Bebauungsplanänderung vorgesehen und erhalten (siehe Planunterlagen). Vor allem in den Einmündungsbereichen soll durch die Pflanzung von Bäumen eine insgesamt straßenraumgestalterische Torsituation entstehen. Weiterhin sollen fahrbahnverengende Pflanzflächen mit entsprechenden Straßenraumbäumen in der Augustiner Straße und in der Laurentiusstraße gestalterisch, aber auch verkehrsberuhigend wirken.

Die erwähnten Maßnahmen werden zum Großteil als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes herangezogen. Weitere Ausführungen siehe Grünordnungsplan.

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

5.11 Schalltechnische Untersuchung

Keine Änderung zur Begründung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig.

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 mit Grünordnungsplanung an sich wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebenden Abweichungen 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. Hierzu wurde zur Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung das Modell „Niedersachsen“ gewählt. Die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen wurden in dem beigefügten geänderten Grünordnungsplan dargestellt und beschrieben. Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 12 (Umweltbeobachtung) und den §§ 18 bis 21 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft) des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BaWü). Gemäß NatSchG BaWü sollen die Grünordnungspläne, soweit erforderlich und geeignet, in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Diese Vorgaben wurden in dem geänderten Bebauungsplan umgesetzt. Pflanzbindungsflächen, Standorte und Pflanzmaterialien ergeben sich aus diesem. Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im geänderten Grünordnungsplan definiert und im Änderungsbebauungsplan festgesetzt.

Die bisher erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes mussten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Walldürn geschlossen wurde, gesichert werden. Da sich wesentliche Inhalte geändert haben und das Ausgleichsdefizit um ca. 0,94 ha gestiegen ist, muss hierzu der bestehende Vertrag entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Die Stadt Walldürn hat hierzu verschiedene Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Rippberg erworben. Diese Flächen, die derzeit teilweise als landwirtschaftliche Wiesenflächen intensiv genutzt werden, 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

Flächen in räumlicher Nähe zum Baugebiet „Lindig“ sind leider nicht verfügbar. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen „Lindig“ sollen daher geeignete Flächen im erweiterten Umfeld genutzt werden. Von der Verwaltung der Stadt Walldürn und dem Ingenieurbüro *GaLaPlan* wurde ermittelt, welche Flächen verfügbar sind. Diese wurden dann auf ihre Eignung vom Ing. Büro *GaLaPlan* überprüft und entsprechend verbindliche Maßnahmen festgesetzt.

6.2.1 Festgesetzte Ersatzmaßnahmen zum Baugebiet Lindig

Flurstück Nr.	Bestand	Geplante Maßnahmen
Gerolzahn 4449	Acker	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland; Rand-/Pufferstreifen mit standortheimischen Gehölzen am Graben; Baum- und Strauchreihe entlang vom Golfplatz; Ergänzung der westlich bestehenden Baumreihe an der Straße unter Beachtung der vorhandenen Leitung
Glashofen 182	Intensivgrünland	Extensivierung; Pflanzung einer Reihe mit Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen
Glashofen 532	Acker; am Graben zum Teil intensiv genutztes Grünland	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland; Herstellung eines Pufferstreifens mit standortgerechten Gehölzen am Graben (Kaltenbach)
Glashofen 539/5	Intensiv genutzter Garten	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland mit Pufferstreifen und standortgerechten Gehölzen am Graben; Beseitigung des Zauns
Glashofen 544	Intensivgrünland	Extensivierung; Pflanzung von Baumreihen entlang den Straßen im Osten und im Westen
Kaltenbrunn 1056	Acker in Nachbarschaft zu geschütztem Biotop und zu Waldflächen	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland mit zweischüriger Mahd ohne Düngung
Kaltenbrunn 1078	Acker in Nachbarschaft zu geschützten Biotopen und zu Waldflächen	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland mit zweischüriger Mahd ohne Düngung
Kaltenbrunn 1088	Extensiv genutztes Grünland am Kaltenbach	Herstellung von Tümpeln und Mulden zur Rückhaltung von Wasser bei Überflutung; Mahd der Flächen nur noch 1 Mal jährlich; keine Düngung
Rippberg 306	Überwiegend intensiv genutztes Grünland am Marsbach	Herausnehmen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens aus der bisherigen Nutzung als Grünland und diesen der gelenkten Sukzession überlassen zur Entwicklung einer (Mädesüß-) Hochstaudenflur; Gehölze am Gewässerrand belassen, aber im neuen Pufferstreifen Jungbäume über 1,50 m und Sträucher

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

		über 1,0 m im Turnus von zwei Jahren entfernen. Restfläche nur extensiv nutzen mit Mahd in der ersten Junihälfte und im September; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung und kein Pestizideinsatz
Rippberg 432	Intensiv genutzte Pferdekoppel am Marsbach	Herausnehmen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens aus der Nutzung und diesen der Sukzession überlassen; Restfläche nur extensiv nutzen ohne Düngung; Pflege und Nutzung wie Flurstück 306
Rippberg 435	Intensiv genutzte Pferdekoppel am Marsbach	Herausnehmen eines mindestens 10 m breiten Pufferstreifens aus der Nutzung und diesen der Sukzession überlassen; Restfläche nur extensiv nutzen ohne Düngung ; Pflege und Nutzung wie Flurstück 306
Rippberg 520	Überwiegend intensiv genutztes Grünland westlich vom Marsbach	Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland ohne Düngung; Entwicklung bzw. Rückführung der intensiv genutzten Fläche zu einer artenreichen Glatthaferwiese durch 2-malige Mahd in der 1. Junihälfte und im September mit Abfuhr des Mähgutes
Rippberg 524	Überwiegend intensiv genutztes Grünland westlich vom Marsbach	Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland ohne Düngung, Nutzung / Entwicklung wie Flurstück 520

(Die zusätzlichen externen Ersatzmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Bebauungsplanänderung ermittelt wurden, sind in der Tabelle in rot dargestellt)

Die Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Walldürn als Träger des Vorhabens verbindlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt NOK geregelt. Siehe hierzu auch die Anlagen bzw. Pläne zum Bebauungsplan.

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

6.3 Bilanz unter Berücksichtigung der gesamten Ersatzmaßnahmen

Aufwertung der Schutzgüter	Biotoptyp	Boden	Wasser (Grundwasser)	Luft/Klima	Landschaft Erholung
Maßnahmen auf Flurstück Nr.	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Gerolzahn 4449	(47.049)*	47.049	47.049	47.049	47.049
Glashofen 182	5.252		5.252		5.252
Glashofen 532		15.335	15.335	15.335	15.335
Glashofen 539/5	427		427	427	427
Glashofen 544		14.700	14.700		14.700
Kaltenbrunn 1056	9.054	(9.054)**	9.054	9.054	9.054
Kaltenbrunn 1078	23.706	(23.706)**	23.706	23.706	23.706
Kaltenbrunn 1088	7.155		7.155		7.155
Rippberg 306***	5.499		5.499		1.200
Rippberg 432	3.132		3.132		
Rippberg 435	3.011		3.011		
Rippberg 520***	720		1.605		
Rippberg 524***	2.298		2.298		
Gesamtfläche	60.254	77.084	138.223	95.571	123.878

* Fläche nicht für Biotoptypen anrechenbar, weil für Boden angerechnet

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

*** Angerechnet wurde nur der aufwertbare Flächenanteil

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

Bilanz nach Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (Angaben in ha)					
Ermitteltes Defizit	- 3,54	-1,86	- 13,82	- 9,73	- 12,37
Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen	+ 6,02	+ 7,71	+ 13,82	+ 9,56	+ 12,39
Verbleibendes Defizit bzw. Überschuss	+ 2,48	+ 5,85	+/- 0,00	- 0,17	+ 0,02

(zur Berechnung siehe auch Tabelle und Hinweis unter 7.4.3 im Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung)

Nach Durchführung der Maßnahmen im Geltungsbereich und den oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen verbleibt lediglich beim Schutzgut Luft / Klima ein geringes Defizit. Die ermittelten Beeinträchtigungen können somit durch die genannten Maßnahmen zwar rechnerisch nicht bei allen Schutzgütern in vollem Umfang ausgeglichen werden, unter Berücksichtigung, dass sich durch die umfangreichen Ersatzmaßnahmen teilweise auch ein rechnerisches Plus ergibt, kann der Ausgleich insgesamt als ausreichend angesehen werden.

Der bei den weiteren Schutzgütern erreichte Überschuss könnte bei Bedarf nach einem Abzug für das Defizit beim Schutzgut Luft / Klima in eine Art „Ökokonto“ eingestellt und ggf. bei anderen Vorhaben angerechnet werden.

Hierzu wird auf die Bilanzierung im Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung verwiesen.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

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

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

Im Plangebiet sind die nachstehend genannten **Ausgleichsmaßnahmen** durch die Bebauungsplanänderung neu hinzugekommen:

- Anlegen von Pflanzquartieren in sämtlichen Einmündungsbereichen zur Straßenraumgestaltung und zum längerfristigen Beitrag zum Ausgleich der

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

Beeinträchtigungen von den Schutzgütern Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

- Anlegen von Pflanzquartieren im Bereich der Augustiner Straße und der Laurentiusstraße zur Fahrbahnverengung mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und zum längerfristigen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von den Schutzgütern Luft/Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Insgesamt binden die Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch im geänderten Bebauungsplan an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzufügen.

7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 10,50 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

<u>1. GE Gebiet (private Grundstücksfläche)</u>	<u>3,377 ha</u>
<u>2. MI Gebiet (private Grundstücksfläche)</u>	<u>1,682 ha</u>
<u>3. WA Gebiet (private Grundstücksfläche)</u>	<u>3,967 ha</u>
<u>4. Verkehrsfläche allg.</u>	<u>1,009 ha</u>
4.1 Straßenverkehrsfläche	0,7954 ha
4.2 Gehwege	0,1165 ha
4.3 Anliegerweg	0,0116 ha
4.4 Fuß- und Anliegerweg	0,0170 ha
4.5 Parkplätze	0,0689 ha
<u>5. Flächen für Versorgungsanlagen</u>	<u>0,021 ha</u>
5.1 Versorgungsanlagen	0,0214 ha
<u>6. Grünflächen allg.</u>	<u>0,343 ha</u>
6.1 Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	0,2005 ha
6.2 Öffentliche/private Grünflächen allgemein	0,0792 ha
6.3 Spielplatz	0,0631 ha
 6.4 Mulden-Rigolen-System	0,3340 ha
<u>7. Ausgleichsflächen</u>	<u>0,097 ha</u>
7.1 Entwicklung Linden- und Eichenhain	0,0969 ha

GESAMTFLÄCHEN (Brutto) 10,496 ha

Die Gesamtfläche hat sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig geringfügig verändert bzw. vergrößert, da mittlerweile die Vermessung im Rahmen des rechtskräftigen Umlegungsverfahrens durchgeführt wurde und ins Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes übernommen worden ist. Grund der geringfügigen Abweichung sind Rundungen bei der mathematischen Berechnung bzw. der örtlichen Abmarkung der Grundstücke.

8.0 Kostenschätzung

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

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

9.0 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 in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Diese Umweltbelange wurden zum einen durch die Umweltprüfung mit beigefügtem Umweltbericht unter Punkt 9 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Lindig und zum anderen durch eine grünordnerische Begleitplanung geprüft. An dieser Stelle wird auch auf die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan mit Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Diese Gutachten wurden durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel aus Tauberbischofsheim erstellt. 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. 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 Bebauungsplanänderung Lindig 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 und vertraglich gesicherten Ersatzmaßnahmen bleiben unangefochten bestehen.

Die Stadt Walldürn als Verursacherin des Eingriffs als Folge der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall wegen der Bebauungsplanänderung, stellt hierzu zusätzliche externe Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Rippberg zur Verfügung. Damit wird das verbleibende Defizit wegen der Bebauungsplanänderung laut Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Hierzu muss der bereits geschlossene öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der Stadt Walldürn und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis geändert bzw. ergänzt werden, der die Umsetzung der bisher ermittelten Ersatzmaßnahmen

Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lindig“

zum Bebauungsplan Lindig und der zusätzlichen externen Ersatzmaßnahmen wegen der Bebauungsplanänderung für weitere naturschutzrechtliche Maßnahmen garantiert.

Aufgestellt:

Walldürn, den 12.12.11

Planfertiger
Verbandsbauamt
Burgstraße 3 GVV
74731 Walldürn

-Withopf-

Für die Stadt Walldürn:

Günther
-Bürgermeister-

10.0 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Änderung des Bebauungsplanes Lindig auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 12.12.2011 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 13.12.2011

Günther
-Bürgermeister-

