



Stadt Walldürn

Begründung zur
Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Röte“
-Teilaufhebung mit Neufestsetzung-

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**

**Burgstr. 3
74731 Walldürn**

Walldürn, Juli 2018

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.....	4-6
2.1 Übergeordnete Planungen	
2.1.1 Regionalplan / Landesentwicklungsplan	
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	
2.2.1 Flächennutzungsplan	
3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung.....	6-7
4.0 Strukturdaten zur Stadt Walldürn	7-8
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 im Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften	8-19
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	
5.3 Flächen für Garagen, überdachte/nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	
5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
5.5 Flächen für den Verkehr sowie Aufschüttungen und Abgrabungen	
5.6 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte	

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

5.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
5.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
5.9	Dachlandschaft	
5.10	Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen	
5.11	Einfriedungen im Baugebiet	
5.12	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	
5.13	Altlasten	
5.14	Schalltechnische Untersuchung	
6.0	Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn	20-23
7.0	Teilaufhebung zu Bebauungsplänen	24
7.1	Teilaufhebungsflächen	
7.2	Erweiterungsflächen	
8.0	Grünordnung / Umweltbelange	24-28
8.1	Allgemeines	
8.2	Ersatzmaßnahmen	
9.0	Flächenbilanz	29
10.0	Kostenschätzung	30
11.0	Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung	30-31
12.0	Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB	31-32
13.0	Ausfertigungsvermerk	32

Teil 2 Umweltbericht

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

1.0 Allgemeines und Einleitung

1.1 Auftrag, Anlass zur Änderung, Planungsgrundlagen, Standortsuche

1.1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 20.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Röte zu ändern und das Baugebiet zu erweitern. In diesem Zusammenhang ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Röte 1. Änderung erforderlich. 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 des Bebauungsplanes Röte 1. Änderung mit Neufestsetzung und Erweiterung des Bebauungsplanes Röte ist die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen sind. Das Gebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. Wie aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Röte und Röte 1. Änderung zu erkennen ist (siehe Anlage 4.0 Teilaufhebungsplan), soll diese Bebauungsplanänderung dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen.

Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und bauplanungsrechtliche Gliederung.

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 1:1000 erarbeitet. Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanung Röte Änderung / Erweiterung kommt zum einen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Röte (Rechtskraft: 11.07.2006) und Röte 1. Änderung (Rechtskraft: 04.11.2013) und von dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 21.07.2001) sowie dessen Fortschreibung (Rechtskraft: 27.04.2013). Hierin ist der überplante Bereich größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt. Die neu festzusetzenden Sonderbauflächen, die nun in der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen sind, werden in der derzeit in Vorbereitung stehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit aufgenommen.

1.1.4 Standortsuche / Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet wird im Westen vom Bauflichtenplan Dr.-Hch.-Köhler-Straße, im Norden vom Bebauungsplan Östliche Teilumgehung / Eisenbahnstraße und im Nordosten vom Gewerbe- und Sondergebiet Spangel eingegrenzt. 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

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

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 Bebauungs- 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 der geplanten Erweiterung einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 16,8 Hektar.

Eine genaue flächenmäßige Abgrenzung der Änderungsbereiche ist im beigefügten Teilaufhebungsplan ersichtlich. Hierzu wurden bei der Planung im zeichnerischen Teil des Teilaufhebungsplanes zur Verdeutlichung lediglich die zu ändernden Flächen sowie die Erweiterungsbereiche farblich abgesetzt (siehe Anlage 4.0 zum Bebauungsplan).

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



2.0 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Regionalplan / Landesentwicklungsplan

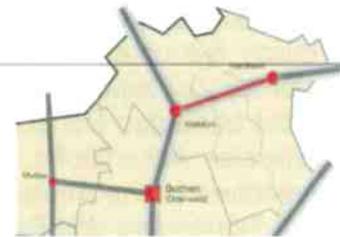
Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

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

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Röte befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe. Teilweise handelt es sich im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Röte um einen sogenannten Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z). Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

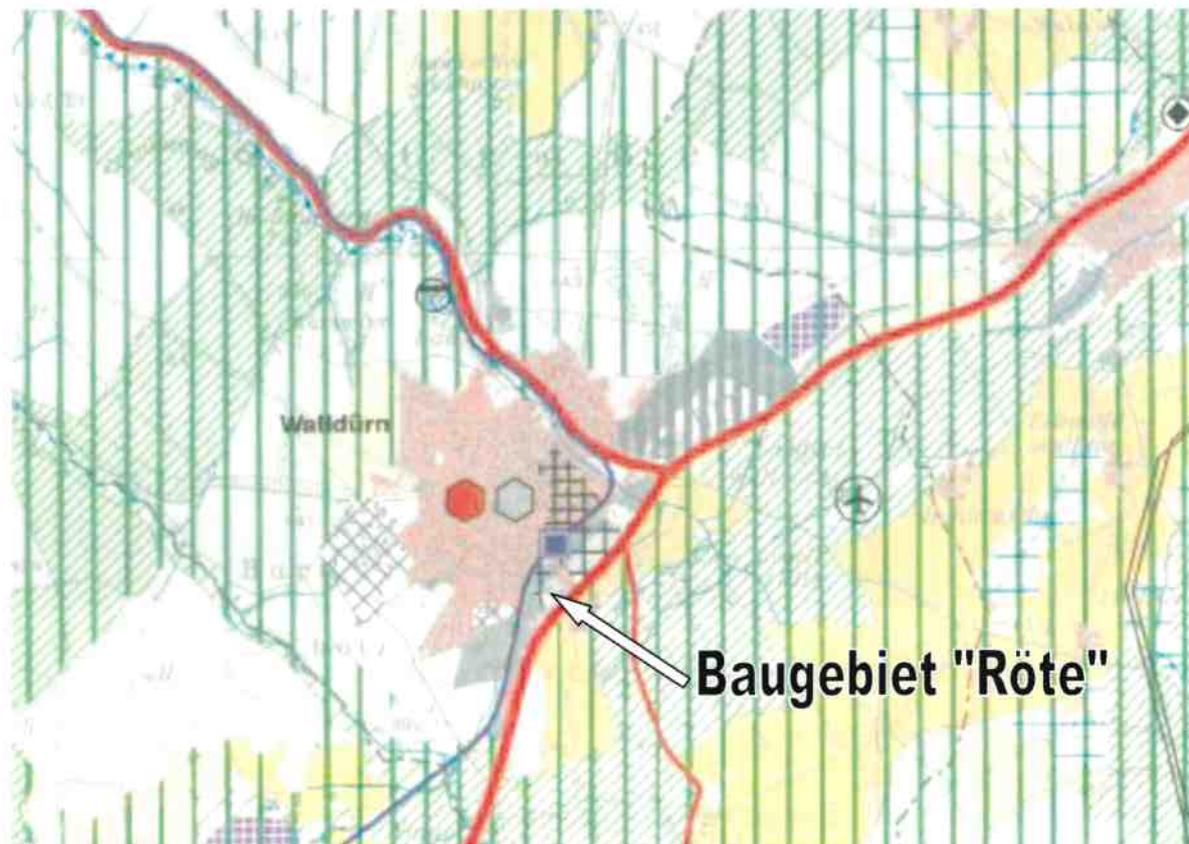
Auszug Regionalplan



Im Landesentwicklungsplan (LEP) wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

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

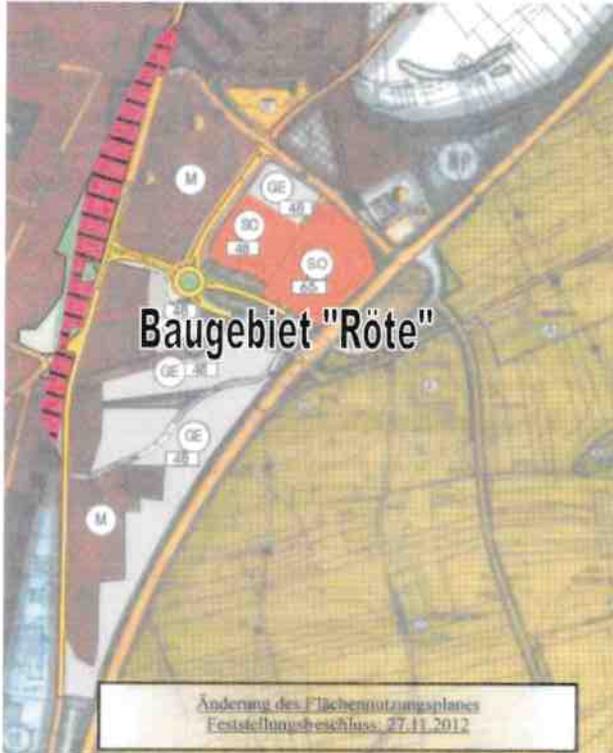


Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich teilweise als Mischbaufläche sowie gewerbliche- und Sonderbaufläche dargestellt. Anhand des Flächen-



nutzungsplanes sind Teilbereiche in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend bereits als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt, sodass hierzu kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des NETTO-Marktes und LIDL-Marktes sowie teilweise beim ALDI-Markt ist eine künftige Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Eine gewerbliche Bauflächenausweisung muss für den Bereich des AWG-Marktes vorgesehen werden. Eine Anpassung des Flächen-nutzungsplanes ist im Rahmen einer Fortschreibung im Parallelverfahren vorgesehen, die per Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Verbands-versammlung des GVV Hardheim-Walldürn im November 2017 erfolgen soll.

Abbildung 3: Darstellung des Plangebiets in der Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn

3.0 Ziele und Zweck der Planung / Plausibilitätsprüfung

Nach den Zielen und Vorgaben der übergeordneten Planungen soll im Bereich der Stadt Walldürn ein gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Dabei möchte man der unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade dieses ländlichen Raumes entgegenwirken. Seit der Aufnahme der Stadt Walldürn Anfang der 1990'er Jahre in das Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes Baden-Württemberg und den seit längerem starken Bauboom im Wohnungsbau, von dem vor allem Walldürn mit neuen Wohnbaugebieten sich äußerst positiv entwickelt, ist die Einwohnerzahl stark angestiegen. Dies hat wiederum eine hohe Nachfrage nach Arbeitsplätzen in den letzten Jahren zur Folge. Aus diesem Grunde wurde auch das Gewerbegebiet Röte mit der entsprechenden Infrastruktur entwickelt. Im Gebiet sind mittlerweile etliche Arbeitsplätze im Gewerbe- und Dienstleistungssektor entstanden. Weiterhin ist durch den Einzelhandelsstandort Röte ein wichtiger Bereich für die Versorgung der Walldürner Bevölkerung entstanden, der sehr gut frequentiert wird.

Die rechtliche Ableitung der Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanerweiterung kommt vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft: 21.07.2001) sowie dessen Fortschreibung (Rechtskraft: 27.04.2013). Wie unter Punkt 2.1.1 bereits beschrieben, ist der überplante Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht vollkommen erfasst. Die zuvor beschriebenen Bereiche werden zeitnah in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren planerisch aufgearbeitet. Der Aufstel-

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

lunungsbeschluss für die Fortschreibung im Parallelverfahren für das Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn wird im November 2017 in der Verbandsversammlung gefasst.

Der bisherige Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 13,34 ha. Hierbei sind die in der Innenzone sich befindenden Bauflächen nach § 34 BauGB nicht erfasst. Nachdem nun aber einige Teilbereiche, in denen Lebensmittelmärkte im Bereich des § 34 BauGB baurechtlich genehmigt wurden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Röte aufgenommen werden sollen, vergrößert sich der Geltungsbereich auf ca. 16,8 ha. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bereiche des Lebensmittelmärkte NETTO in der Buchener Straße und LIDL in der Otto-Hahn-Straße und zum weiteren um den Bereich des REWE-Martes mit Fachmarktzentrum (KIK-Markt, DM-Markt, K&K-Markt, Jesso-Sportsbar). Des Weiteren sollen auch die bisherigen § 34er BauGB-Bereiche wie der AWG-Markt sowie die Fa. A. Öztürk GmbH im Bebauungsplan aufgenommen werden. Durch die Aufnahme der Lebensmittelmärkte sowie der Fachmärkte (z.B. Schuhfachmarkt, Kleiderfachmärkte und Drogeriefachmarkt) soll künftig eine Steuerungsmöglichkeit über die verbindliche Bauleitplanung im Bereich Einzelhandel erreicht werden.

Im Teilaufhebungsplan in der Anlage 4.0 zu diesem Bebauungsplan ist der rechtskräftige Bebauungsplan Röte 1. Änderung aus dem Jahre 2013 (Rechtskraft: 04.11.2013) zu erkennen. Die damals geplante Erschließung ist weitestgehend mittlerweile umgesetzt. In kleineren Teilbereichen der Bebauungsplanänderung wurden allerdings Berichtigungen durchgeführt, das die Teilaufhebung dieses bisherigen Bebauungsplanes notwendig macht.

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 Höpfigen 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 direkt an den Kreisel im direkten Anschluss an die B 27 angeschlossen. Eine weitere wichtige Haupteerschließungsstraße bildet die Wilhelm-Röntgen-Straße. Diese bildet ebenfalls einen Erschließungsast des zuvor genannten Kreisverkehrs und verläuft von dort Richtung Nordosten zum Gewerbe- und Sondergebiet Spangel.

Die nun mittlerweile umgesetzte Verkehrslösung, die aus dem beigefügten Bebauungsplanlageplan ersichtlich ist, führte zu einer deutlichen Infrastrukturverbesserung für die Kernstadt Walldürn.

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

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

4.1.3 Einwohner

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Walldürn mit Ortsteilen beträgt derzeit ca. 11.750, wobei in der Kernstadt ungefähr 8.500 ihren Hauptwohnsitz haben.

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 bzw. einen leichten Rückgang verzeichnet. Wenn man allerdings von derzeit sehr positiven örtlichen Entwicklungen im Bereich Gewerbe und Handel ausgeht und die überraschend äußerst positive Entwicklung bei der Vermarktung von Bauplätzen in Walldürn und den Ortsteilen sieht, muss nach kommunaler Einschätzung von einer Zunahme der Bevölkerung, auch in den nächsten zehn Jahren, ausgegangen werden.

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 Walldürn 3.557 ha entfallen.

5.0 Erläuterungen zu den wesentlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein sogenanntes Gewerbe- und Sondergebiet. Um die Unterschiede der beiden Gebietsformen und deren Festsetzungen besser verstehen zu können, werden beide Arten im Anschluss ausführlich beschrieben.

5.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird teilweise nach dem Maß der darin zulässigen Störungsgrade eingeschränkt (**GEe** hinsichtlich der Lärmemissionen).

In den gekennzeichneten Baufeldern gem. Abb. 07 (Seite 22) des in Anlage 7 zum Bebauungsplan beigefügten Gutachtens sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur dann zulässig, wenn deren Geräusche die in der Abbildung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets Röte südlich der Fläche VIII darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen im Zeitbereich Tag durch LEK+2 ersetzt werden. Das Zusatzkontingent kann zur Anwendung kommen, wenn man vom Immissionsort in nördlicher Richtung auf die Fläche VIII trifft.

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

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO).

Nicht zugelassen wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Interkommunaler Einzelhandelskonzeption des GVV Hardheim-Walldürn.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind die im Folgenden aufgeführten Sortimente und wurden aus dem aktuellen Interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn, das von der Firma GMA erstellt wurde, übernommen:

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Antiquitäten & Kunst
2. Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
3. Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
4. Bücher
5. Computer/Zubehör, Telekommunikation
6. Elektroartikel (inkl. Kleinelektrowaren)/Leuchten
7. Foto/ Optik
8. Geschenkartikel
9. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Hausrat
10. Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
11. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
12. Kioskbedarf/Zeitungen/Zeitschriften
13. Lederwaren
14. Musikinstrumente & Musikalien
15. Sanitätswaren
16. Schuhe
17. Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
18. Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel)
19. Schnittblumen
20. Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
21. Tapeten
22. (lebende) Tiere
23. Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
24. Uhren und Schmuck
25. Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
2. Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten & Kunst • Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys) • Bodenbeläge/Tapete (inkl. Stapelware und Teppichrollen) • Bücher • Computer/Zubehör, Telekommunikation • Elektroartikel (inkl. Kleinlektrowaren)/Leuchten • Foto/ Optik • Geschenkartikel • Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Trajesat • Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf • Jagd-, Reit- und Angelzubehör, Waffen • Kosmetik/Zeitschriften/Zeitschriften • Lederwaren • Musikinstrumente & Musikalien • Sanitätswaren • Schuhe • Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung • Papier-, Büro- und Schreibwaren (ohne Büromöbel) • Schustärken • Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) • Tapeten • (lebende) Tiere • Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) • Uhren und Schmuck • Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> • Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) • Baustoffe/Baumarktartikel • Farben/Lacke • Fahrräder & Zubehör • Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) • Großelektrogeräte (weiße Ware) • KFZ-Zubehör • Möbel (inkl. Matratzen) • Sanitärtechnik • Sportgeräte & Campingartikel (großartig) • Tiernahrung, Zoofutik • Werkzeuge/Eisenwaren
davon nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel (inkl. Getreide), Reformwaren • Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken) 	

Quelle: CIMA GmbH 2011, auf Basis der Vorgaben des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar. Anpassungen entsprechend der Situation in den kooperierenden Untereinheiten Waldkirch und Hailbrunn.

Untergliedert wird das Gewerbegebiet weiterhin in die Bereiche GEe 1 und GEe 2:

5.1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt GEe 1 wird wie folgt festgesetzt:

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

Nicht zugelassen wird durch eine horizontale Gliederung des bestehenden Gebäudes jeglicher Einzelhandel im II. Geschoss des Gebäudes. Weiterhin werden nicht zugelassen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe.

5.1.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt GEe 2 wird wie folgt festgesetzt:

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

Nicht zugelassen werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und öffentliche Betriebe.

5.1.1.3 Allgemeine Vorgaben im Gewerbegebiet:

Allgemein werden im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 **nicht** zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

5.1.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe).

Die Sondergebiete werden in insgesamt 4 Bereiche aufgeteilt. Dabei handelt es sich um die Sondergebiete SO 1 – SO 4.



5.1.2.1 Sondergebiet SO 1 (derzeit ALDI):

Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1100 m² festgesetzt.

5.1.2.2 Sondergebiet SO 2 (derzeit REWE):

Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke sowie ein Backshop und eine Metzgerei. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1700 m² festgesetzt.

5.1.2.3 Sondergebiet SO 3 (derzeit LIDL):

Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel sowie ein Backshop. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1300 m² festgesetzt.

5.1.2.4 Sondergebiet SO 4 (derzeit NETTO):

Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke sowie ein Backshop. Non-Food-Sortimente werden auf max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1100 m² festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

5.1.2.5 Allgemeine Vorgaben im Sondergebiet:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Im Interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn, das von der Firma GMA im Frühjahr 2017 erstellt wurde, wird die Verkaufsfläche wie folgt definiert:

„Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

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

Allgemeines:

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

Gewerbegebiet eingeschränkt -GEE- (§ 8 BauNVO):

Bei der Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl wurde die bisherige Bebauung in der näheren Umgebung mit berücksichtigt.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) wurde das in der BauNVO vorgesehene Maximum festgesetzt, da diese bei den bestehenden Gewerbebetrieben bereits vielfach ausgenutzt wurde und auch bereits in den vorliegenden Bebauungsplanbereichen in unmittelbarer Umgebung vorgesehen ist.

Bei der Baumassenzahl (BMZ) orientiert sich die neuerliche Festsetzung ebenfalls an den vorliegenden Bebauungsplanbereichen in unmittelbarer Umgebung.

Im Bereich des Fachmarktcenters in der Nähe des REWE-Marktes wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Verbrauchermarkt, Einzelhandel, Dienstleistung und Restaurant Walldürn“ aus dem Jahre 2005 festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt der Baugenehmigung war dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan, der sogenannte Planreife nach BauGB besaß, Grundlage für die Baugenehmigung. Aus diesem Grunde wurde für diesen Bereich auch das Instrumentarium der Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der baulichen Nutzung gewählt.

Im Bebauungsplan ist in diesem Gebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. Hierbei wird eine abweichende Bauweise von der in der offenen Bauweise festgelegten maximalen zulässigen Baulänge festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 100 m zulässig. Dies soll

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Gewerbegebiet entsprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegengewirkt wird.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze soll sowohl den jeweiligen Betriebsfunktionen als auch einer erforderlichen Gelände- und Gebäudegliederung dienen. Vor allem soll dadurch erreicht werden, dass keine wesentliche Sichtbeeinträchtigung von der B 27 her auf die Altstadt von Walldürn entsteht. Außerdem soll mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe eine höhenmäßige Dachlandschaft, angepasst an den natürlichen Geländeverlauf und nahtlos übergehend auf den baulichen Bestand in der Umgebung, erreicht werden.

Bei der Wahl der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze spielen umliegende städtebauliche Wirkungen eine wesentliche Rolle. Im Bereich der Gewerbebetriebe handelt es sich in der Grundstruktur um 1-2 geschossige Gebäude. Aus diesem Grunde wurde eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 -großflächiger Einzelhandel- BauNVO):

Bei der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl wurden die Größenordnungen der im Stadtgebiet vorliegenden Verbrauchermärkte berücksichtigt.

Für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde das in der BauNVO vorgesehene Maximum festgesetzt, da diese bei den bestehenden Verbrauchermärkten bereits vielfach ausgenutzt wurde und auch bereits in den vorliegenden Bebauungsplanbereichen in unmittelbarer Umgebung vorgesehen ist.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde ebenfalls aus den vorliegenden Bebauungsplanbereichen in unmittelbarer Umgebung übernommen. Im Bereich des REWE-Marktes wurde diese auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Verbrauchermarkt, Einzelhandel, Dienstleistung und Restaurant Walldürn“ aus dem Jahre 2005 abgestimmt.

In dieser Bebauungsplanänderung ist im Sondergebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. Hierbei wird eine abweichende Bauweise von der in der offenen Bauweise festgelegten maximalen zulässigen Baulänge festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 80 m zulässig.

Die Aussagen zur festgesetzten Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze treffen wie im Gewerbegebiet auch hier zu.

Bei der Wahl der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze spielen umliegende städtebauliche Wirkungen eine wesentliche Rolle. Im Bereich der Lebensmittelmärkte handelt es sich in der Grundstruktur um 1-geschossige Gebäude. Städtebaulich wird keine Veranlassung gesehen eine weitergehende Ausweisung vorzusehen.

5.3 Flächen für Garagen, überdachte / nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Pflanz- und Grünflächen zulässig. Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Keine grundlegende Änderung zu den Aussagen in den Begründungen zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Röte.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Gemäß Bundesfernstraßengesetz sind entlang von Bundesstraßen Straßenabstandsflächen in einer Tiefe von 20,00 m von der Bebauung mit Hochbauten freizuhalten. Teilweise befinden sich innerhalb dieser Straßenabstandsfläche Feldhecken, die als Biotop (Biotopnummer: 6422-225-0233) gemäß § 32 NatSchG BW eingestuft wurden. Diese werden und wurden bereits im Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 bauplanungsrechtlich gesichert.

5.5 Flächen für den Verkehr sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Keine grundlegende Änderung zu den Aussagen in den Begründungen zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Röte.

Zur besseren Verdeutlichung wurde ein Großteil des Textes aus der Begründung zur rechtskräftigen Bebauungsplanänderung Röte aus dem Jahre 2013 hier nochmals eingefügt und aktuell angepasst:

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

Eine der Hauptverkehrsstraßen (Querverbindung zur L 518), die im Norden an den Kreisel angeschlossen wurde, musste auch den Verkehr bei der mittlerweile durchgeführten Erweiterung des Gebietes Richtung Nordosten -Gebiet Spangel- aufnehmen können. Deshalb erfolgte 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 Norden an den Kreisel angebunden wurde, führt im weiteren Verlauf Richtung Norden zum Baugebiet Gewerbe- und Sondergebiet Spangel und weiter zur Landesstraße L 518. Dadurch wurde 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 ist nun ermöglicht worden, teilweise die überregionale Radwegverbindung aus Höpfingen in Richtung Hainstadt weiter auszubauen und somit im Gesamtradwegnetz ein weiteres Puzzleteil zu schließen.

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).

Das Gebiet erhielt im Osten eine neue höhenfreie Anbindung an die B 27. Dabei wurde gleichzeitig der unfallträchtige Anschluss Walldürn-Süd geschlossen. Die jeweiligen Anschlussäste der B 27 münden in einen Kreiselknoten, welcher eine zentrale Verteilungsfunktion über das Plangebiet hinaus beinhaltet.

Im Zuge des abschließenden Ausbaus der Otto-Hahn-Straße wird nun im südöstlichen Bereich eine Wendeanlage kurz vor der B 27 mit einem Durchmesser von 12 Meter vorgesehen, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen, die allerdings nur durch gelegentlichen Verkehr tangiert wird.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

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.

5.6 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte

Keine grundlegende Änderung zu den Aussagen in den Begründungen zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Röte.

Zur besseren Verdeutlichung wurde ein Großteil des Textes aus der Begründung zur rechtskräftigen Bebauungsplanänderung Röte aus dem Jahre 2013 hier nochmals eingefügt und angepasst:

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

Im Bereich der Gewerbe- und Sondergebiete südöstlich der Wilhelm-Röntgen-Straße 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 Kreisel 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 Bundesstraße B 27 und des Anschlussastes südöstlich von dieser erfolgt ebenfalls über straßenbegleitende Mulden mit einer im Anschluss vorgesehenen flächenhaften Versickerung. Der Muldenüberlauf wurde an der bestehenden Bundesstraßenentwässerung eingeplant 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.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Die Energie-, Gas- und Wasserversorgung wurde durch Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. 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 die teilweise im Bebauungsplan dargestellt wurden.

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 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich wurden in den Einmündungsbereichen ausreichend große Pflanzflächen eingeplant. Damit lässt sich eine gestalterische Einfahrtstorsituation schaffen. Weiterhin dienen diese Maßnahmen unter anderem 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, wie dies teilweise im Gebiet bereits durchgeführt wurde. Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten wurden die nicht überbaubaren Flächen zum großen Teil als Pflanzflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Auf diesen gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Gehölze, einheimische Laubbäume und weitere Bepflanzungen gemäß Bauungs- und Grünordnungsplan neu anzupflanzen bzw. zu erhalten, um den natürlichen Grüngürtel zu erweitern. Unversiegelte begrünte Flächen entlasten die Abwasseranlagen und dienen gleichzeitig der Verbesserung der Grundwassersituation. Als positiven Beitrag für das Einfügen dieses Gebietes in das Landschaftsbild wurde die Bepflanzung entlang der Bundesstraße B 27 auf Dauer gesichert (siehe Biotopnummer: 6422-225-0233). In Teilbereichen der Straßenabstandsgrenze sowie in den Innenzonen und Randbereichen des Verkehrsknotenpunktes I 3 wurden ebenfalls großzügige Pflanzflächen vorgesehen. Somit wird versucht einen fließenden Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen. Die reichhaltige Bepflanzung wird aus ökologischer Sicht auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas und zu einer Erhöhung der Freiraumqualität am Ortsrand führen.

5.8 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.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz sind entlang von Bundesstraßen Straßenabstandsflächen in einer Tiefe von 20,00 m von der Bebauung mit Hochbauten freizuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Teilweise befinden sich innerhalb dieser Straßenabstandsfläche Feldhecken, die als Biotop (Biotopnummer: 6422-225-0233) gemäß § 32 NatSchG BW eingestuft wurden. Diese wurden bauplanungsrechtlich gesichert.

5.9 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 Bebauung eine Rolle. Vor allem soll durch entsprechende Festsetzungen erreicht werden, dass keine negative Sichtwirkung von der B 27 her auf die Altstadt von Walldürn entsteht. Weiterhin soll die Festsetzung der Dachformen:

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

mit Dachneigungen von 0 - 40° dazu beitragen, dass ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet wird. Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 10° Dachneigung werden aus städtebaulichen, ökologischen und technischen Gründen nur als begrünte Dächer (extensiv oder intensiv) zugelassen. Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich nach den Gestaltungsmerkmalen der bereits vorhandenen Bebauung, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben. Zur Dacheindeckung werden außer weißen auch naturfarbene und helle Dachmaterialien und Dacheindeckungsfarben zugelassen. Diese dürfen allerdings nur aus nicht reflektierenden Farben und Materialien sein. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

5.10 Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen

Die Vorgabe, dass die Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dienen, als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wurde im Bebauungsplan aufgenommen, um eine dem Baugebiet entsprechende 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. Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen usw., wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, dass der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, da das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen unzulässig ist.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

5.11 Einfriedungen im Baugebiet

Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden. Die Höhenangabe entspricht heutigen Standardhöhen für ein Gewerbegebiet und soll somit den Belangen der Gewerbetreibenden gerecht werden. Eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht Baden-Württemberg geregelt.

Bebaute Grundstücke in der Nähe der Bahnanlagen sind stets längs der Bahn einzufrieden. Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von der Gleisachse) des nächstgelegenen Gleises. Dies ist eine Anregung, die von Seiten der Deutschen Bahn vorgebracht wurde.

5.12 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 Lage an der Bundesstraße 27, von der aus das gesamte Gebiet gut 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.

5.13 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durch das Landratsamt NOK durchgeführt. Diese wird immer wieder aktualisiert und steht über ein GIS-Auskunftssystem der Verwaltung der Stadt Walldürn zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde auf folgenden Grundstücken sogenannte Altstandorte/Altablagerungen erfasst, die in dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Lageplan gekennzeichnet und in der Planzeichenerläuterung aufgenommen wurden:

1. SBV Reifen-Müller Heizöltank, Objektnummer 02022-000, Flurstücksnummer 4148, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
2. Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul/Schreinerei, Objektnummer 01445-000, Flurstücksnummer 3963, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.
3. Odenwald Papier, Otto-Hahn-Straße, Flurstücksnummer 7023, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem A-Fall erklärt.

Im Bebauungsplan wurden diese 3 Altstandorte entsprechend dargestellt und bauplanungsrechtlich eingestuft. Weitere altlastverdächtige Flächen sind im Gebiet nicht bekannt.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

5.14 Schalltechnische Untersuchung

Die Stadt Walldürn beauftragte das Ingenieurbüro Soundplan GmbH aus Backnang im Jahr 2001 (damals noch als Braunstein + Berndt GmbH) und die Gesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH mit einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Röte“ in Walldürn-Süd.

Mit diesem Bebauungsplan sollte damals Baurecht für eine neue Straßenverbindung von der Buchener Straße zur B 27 und für neue Gewerbe- und Sonderbauflächen für Verbrauchermärkte geschaffen werden. Die Straßenbaumaßnahme wurde mittlerweile in geänderter Ausführung realisiert. Für diese Änderung war im Jahr 2013 eine Aktualisierung des Bebauungsplans notwendig. Die zugehörige schalltechnische Untersuchung 12 GS 043 vom 10.07.2012 wurde ebenfalls durch das Ingenieurbüro Soundplan GmbH aus Backnang bearbeitet. Mittlerweile steht eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplans an, da sich gegenüber dem Jahr 2001 Änderungen in den Gewerbe- und Sonderbauflächen ergeben haben und weitere Bauflächen hinzugekommen sind. Damit wird eine Überarbeitung der im Jahr 2002 aufgestellten Lärmkontingente notwendig.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung soll die Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Sonderbauflächen aktualisiert und Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen, die sich vor allem aus dem Verkehrslärm ableiten, vorgeschlagen werden. Die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebiets soll ebenfalls in diese Untersuchung einbezogen werden.

An dieser Stelle wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen, das als Anlage 7.0 dieser Bebauungsplanänderung beigelegt wurde. In dieser Begründung wurde die Zusammenfassung und Empfehlung aus dem Gutachten eingearbeitet. In den schriftlichen Festsetzungen (siehe Anlage 3.1) zum Bebauungsplan wurden weiterhin die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen aufgenommen und werden somit verbindlich.

Zusammenfassung und Empfehlung

Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Röte“ kann wie folgt zusammengefasst werden:

1. Der Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 27, der Buchener Straße und der Querspange ausgeht führt dazu, dass bei Wohn- und Bürogebäuden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Dies betrifft den Schallschutz der Außenbauteile aber auch die Belüftung von Schlafräumen mit ausreichender Luftzufuhr, damit in der Nacht die Fenster geschlossen bleiben können.
2. Der Neubau einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.
3. Die bereits im Jahr 2002 aufgestellten Lärmkontingente für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen können unter der Voraussetzung bestätigt werden, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm für das reine Wohngebiet im Bereich der Hans-Eckstein-Straße auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets angehoben werden. Dies kann damit begründet werden, dass die vorhandene bauliche Nutzung eine Gemengelage darstellt.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

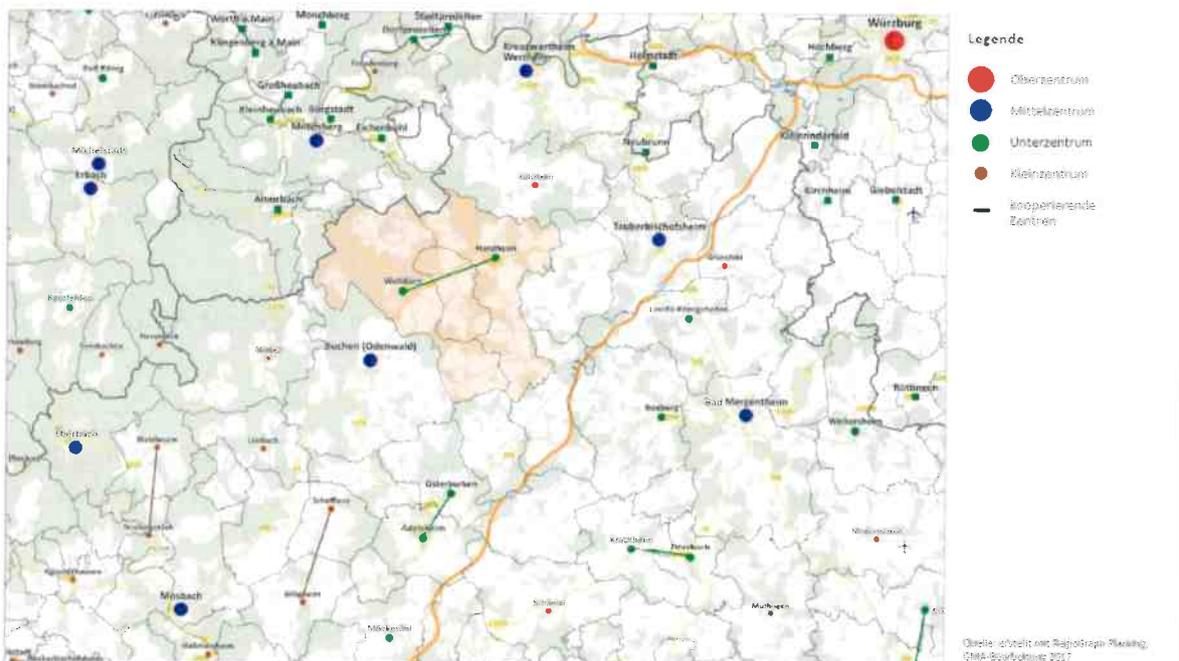
6.0 Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn

Der GVV Hardheim-Walldürn hat die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Frühjahr 2017 mit der Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn beauftragt. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Im Gutachten wurde die Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik wie folgt beschrieben:

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden.

Karte 1: Lage des GVV Hardheim-Walldürn und zentralörtliche Struktur in der Region



Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten.

Die **Stadt Walldürn** hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von Netto in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenziell einzuordnen.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im gesamten GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Versammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.“

Die Angebotssituation wurde von der GMA durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt.

Zur Angebotssituation im Bereich der Otto-Hahn-Straße im Baugebiet Röte wurden folgende Aussagen im Gutachten getroffen:

Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:

Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und der kürzlich eröffnete Netto Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Auf siedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.“

Da die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Röte sich hauptsächlich auf die Neuordnung der Lebensmittelmärkte bezieht, werden hier zu den Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich in Walldürn folgende qualitative Bewertungen und Aussagen im Einzelhandelskonzept zitiert:

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

„In der Stadt Walldürn ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar.

Im Wesentlichen ist auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das Gewerbe- und Sondergebiet Spangel ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m² (Lebensmittel und Getränke) vorhanden. Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenenerweiterungen notwendig sind.

Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt. Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.“

Im Nichtlebensmittelbereich lässt sich laut Gutachten **zusammenfassend** festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

Im Anschluss wird eine tabellarische Einordnung von Einzelvorhaben bei der Änderung des Bebauungsplanes „Röte“ laut Einzelhandelskonzept dargestellt. Weitere Ausführungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn sind dem Gutachten zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	<p>Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.</p>
Planungsrecht	<p>Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbepannten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.</p>
Planungen	<p>Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor:</p> <p>SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK)</p> <p>SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK)</p> <p>SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK)</p> <p>SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK)</p> <p>Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KIK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit</p>
Potenziale	<p>Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.</p>
Empfehlungen	<p>Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten.</p> <p>Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hieraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).</p>

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

7.0 Teilaufhebungen zu Bebauungsplänen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Röte wurde ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Röte und der zugehörigen 1. Änderung neu überplant. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Flächen die eine Teilaufhebung erfahren und Flächen die einer Erweiterung des Baugebietes zuzuordnen sind.

7.1 Teilaufhebungsflächen

Die Teilaufhebung betrifft vor allem den Bereich der Otto-Hahn-Straße. Die künftige Festsetzung dieser Flächen in der Bebauungsplanänderung Röte betreffen kleine Teile der Straßenverkehrsflächen, Pflanzflächen und auch Bauflächen. Hier besonders der Bereich des bisherigen Sondergebietes ALDI. Weiterhin hat die Deutsche Bahn AG größere Flächen der ehemaligen Bahnanlage im Gebiet Röte an die Stadt Walldürn verkauft. Hierbei handelt es sich um Grünflächen, die teilweise mit älteren Baumbeständen und Strauchgruppen bewachsen sind. Diese Flächen wurden im neuerlichen Bebauungsplan als Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gesichert und es sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Weiterhin wurden im Plan (Anlage 4) noch kleinere Flächen dargestellt, die bereits im bisherigen Ausbau als Zufahrten zu Grundstücken hergestellt wurden. Insgesamt handelt es sich bei den Teilaufhebungsflächen um ca. 1,9 ha, die neu überplant wurden.

7.2 Erweiterungsflächen

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Bereiche von ortsansässigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, die sich im bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB befanden. Diese wurden nun in den Bebauungsplan Röte aufgenommen um künftig eine Steuerung der baulichen Entwicklung nach § 30 BauGB zu gewährleisten. Insgesamt handelt es sich bei den Erweiterungsflächen um ca. 3,5 ha, die dem Bebauungsplan Röte zugeordnet werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Röte mit Neufestsetzung in der künftigen Bebauungsplanänderung Röte werden keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Grundstückseigentümer erwartet.

8.0 Grünordnung / Umweltbelange

8.1 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 rechtskräftigen Bebauungsplan 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, Verminde-

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

rung, 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 im Gebiet bisher 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 legten 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. 2012 wurde diese aktualisierte Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem „Modell Niedersachsen“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Für die neuen auszugleichenden Änderungen wurde die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU Baden-Württemberg, abgestimmte Fassung, August 2005) angewendet. Dieses Bewertungsmodell hat sich in Baden-Württemberg allgemein durchgesetzt und wird seit einigen Jahren auch im Neckar-Odenwald-Kreis empfohlen und angewendet.

Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aktuell aus § 11 (Landschaftspläne und Grünordnungspläne) und den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie aus § 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 23. Juni 2015, in Kraft getreten am 14. Juli 2015) werden Regelungen getroffen, die das BNatSchG ergänzen oder von diesem abweichen. Die Aufstellung von Grünordnungsplänen ist in § 12 geregelt. Bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 zu verfahren.

Zweck der Grünordnungsplanung ist das Aufzeigen von möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung.

Bestehender und geplanter Zustand sind einander gegenüber zu stellen. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen sind darzulegen. Ist ein ausreichender Ausgleich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb darzulegen.

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. 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

Zur geplanten Teilaufhebung mit Neufestsetzung und Erweiterung des Bebauungsplans „Röte“ wird kein neuer Grünordnungsplan aufgestellt. Im vorliegenden Fall wird lediglich die Umsetzung bzw. Einhaltung der Planung im geänderten Geltungsbereich überprüft und bei Defiziten sowie hinsichtlich der geplanten Änderungen ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

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.

Die Stadt Walldürn hat hierzu verschiedene Ausgleichsflächen bereits in der Grünordnungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes überplanen und bereits durchführen lassen. Dieser Grünordnungsplan wurde Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung, das wiederum zur rechtlichen Sicherung dieser Flächen beitragen soll. Diese Flächen sind durch das Ingenieurbüro *GaLaPlan* fachlich überplant worden. Die laut geltendem öffentlich-rechtlichen Vertrag durchzuführenden Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Röte und dessen 1. Änderung wurden bereits alle umgesetzt und zusammen mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) begangen und abgenommen.

Zu den neuerlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden auf die weiteren Erläuterungen unter Punkt 8.2 und die Aussagen in der Grünordnungsplanung verwiesen.

8.2 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind als Folge der Neufestsetzung und Erweiterung des Baugebietes Röte zusätzlich zu den bisherigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Flächen für die zusätzlich geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung des Walldürner Teilortes Rippberg.

8.2.1 BESTAND AUF DEN ERSATZFLÄCHEN

8.2.1.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Die Flurstücke umfassen 1.492 m² und 985 m² und werden derzeit als Wirtschaftsgrünland in konventioneller intensiver Form genutzt.

An das Flurstück Nr. 449 grenzt das Klärwerk von Rippberg an und vor dessen Tor ist eine Verkehrsfläche (Wendehammer) geplant. Daher reduziert sich die nutzbare Ausgleichsfläche des Flurstücks 449 um 150 m² auf 1.342 m².

Südwestlich der beiden Flurstücke verläuft der Marsbach mit Gehölzsaum, der dort teilweise als Biotop kartiert wurde. Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 552 ist sehr schmal und auf drei Seiten von Gehölzen – wiederum teilweise amtlich kartierte Biotope - umgeben.

8.2.2 GEPLANTE ERSATZMASSNAHMEN

8.2.2.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Auf den zum Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt zukünftig eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz (2.097 m²) und der schmale östliche Streifen des Flurstücks 552 mit 230 m² soll als krautiger Saum zwischen den Gehölzen entwickelt werden. Das extensive Grünland ist zwei Mal jährlich zu mähen (ab Mitte Juni und im September) und das Mähgut ist abzufahren. Der Saumstreifen zwischen den

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Gehölzen soll nur ein Mal innerhalb von zwei Jahren gemäht werden, um die Verbuschung zu verhindern.

Aufteilung der Flächen siehe Anlage.

Die Maßnahmen kommen der Gewässerentwicklungsplanung entgegen. Als nächste Schritte sind an den Ufern des Marsbachs an den Grundstücksgrenzen auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufweitungen oder Renaturierungen gemäß der Maßnahmenplanung (siehe Karte 3, Blatt M1, erstellt von FABION GbR, Würzburg, im März 2016) möglich.

8.2.3 BEWERTUNG DER ERSATZMASSNAHMEN

8.2.3.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Bestand: 2.327 m² Grünland, gemäht, gedüngt,

Planung: 2.097 m² Grünland mit extensiver Nutzung ohne Düngung
230 m² Gras- und Krautsaum zwischen Gehölzstreifen

Schutzgut Boden

Durch die zukünftig extensive Bewirtschaftung wird die Belastung der Böden durch entfallende Düngung und eventuellen Pestizideinsatz verringert. Wahrscheinlich ist auch eine geringere Verdichtung bei extensivem Einsatz. Damit kann die Aufwertung von Boden auf der erforderlichen Fläche von 1.560 m² in Anrechnung gebracht werden.

Schutzgut Biotoptyp / Flora und Fauna

Nach Abzug von 1.560 m² für das Schutzgut Boden verbleiben 767 m² zum Ausgleich.

Bestand: 767 m² Biotoptyp 33.40, Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
767 m² x 13 Wertpunkte / m² = 9.971 Wertpunkte

Planung: 537 m² Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte,
Entwicklung aus 33.40
230 m² Biotoptyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation
767 m² x 19 Wertpunkte / m² = 14.573 Wertpunkte

Aufwertung: 14.573 – 9.971 = 4.602 (Wertpunkte)

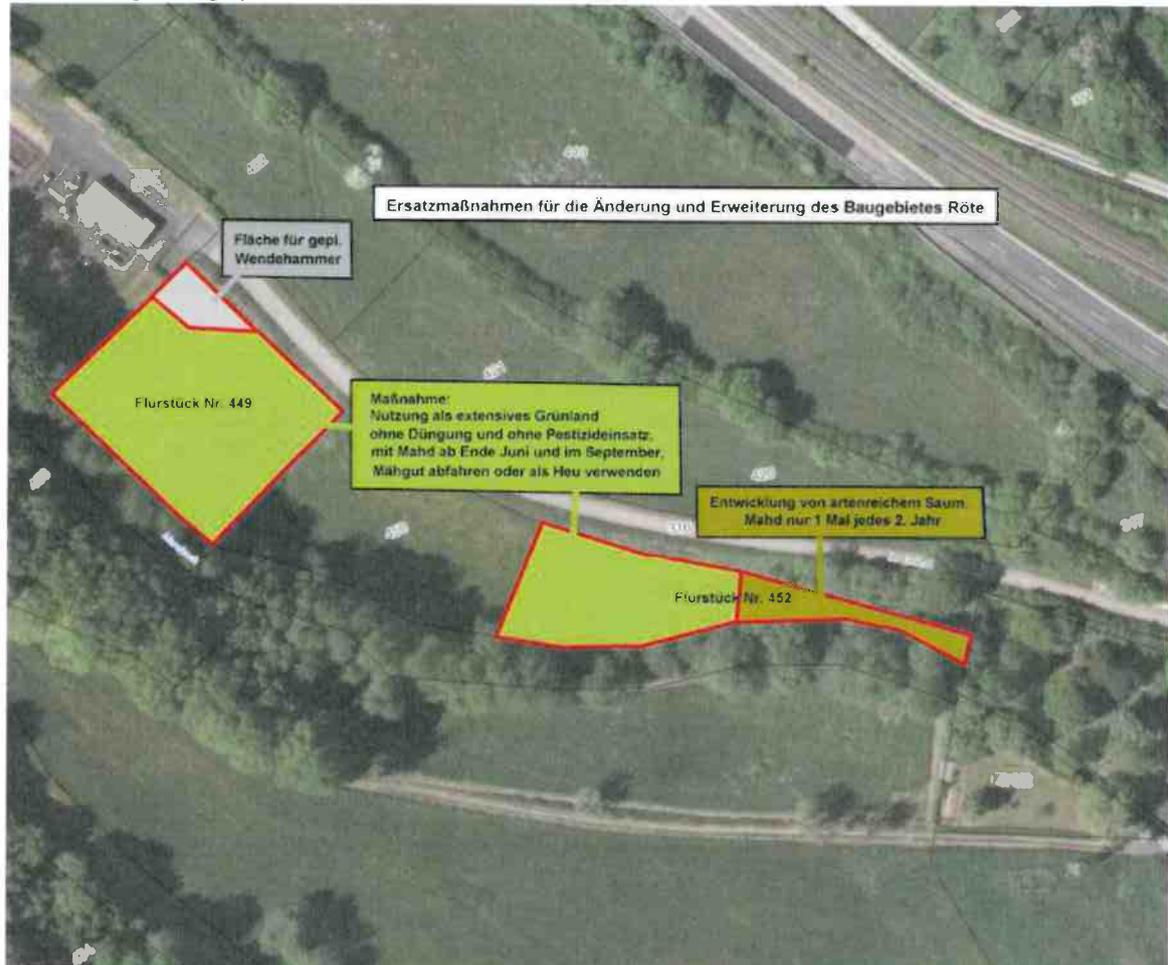
8.2.4 BILANZ NACH DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Benötigt werden zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes Röte für das Schutzgut Boden 1.560 m² Fläche. Der Ausgleich erfolgt auf der entsprechenden Teilfläche der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452. Damit verbleiben von der verfügbaren Gesamtfläche von 2.327 m² noch 767 m² für die erforderliche Aufwertung des Schutzgutes Biotoptypen / Flora und Fauna. Für die Biotoptypen wird eine Aufwertung um 4.415 Wertpunkte erforderlich. Durch die geplante Änderung der Nutzung auf der Teilfläche von 767 m² der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452 wird eine Aufwertung um 4.602 Wertpunkte erreicht. Somit wird das ermittelte Defizit ausgeglichen und es ergibt sich ein Überschuss von 187 Wertpunkten. Der Überschuss kann bei weiterem Ausgleichsbedarf der Stadt Walldürn in Abrechnung gebracht werden.

Die Lagen der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen sowie dort geplante Maßnahmen sind im Anhang zum Textteil der Grünordnungsplanung enthalten.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Abbildung der geplanten zusätzlichen Ersatzmaßnahmen:



Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

9.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 16,808 ha. Die Bruttofläche des gesamten Baugebietes unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. GE Gebiet (private Grundstücksfläche) 5.950 ha

2. SO Gebiet (private Grundstücksfläche) 2.608 ha

3. Verkehrsfläche allg. 4,114 ha

3.1 Straßenverkehrsfläche	2,459 ha
3.3 Geh- u. Radwege	0,595 ha
3.4 Feldwege	0,137 ha
3.4 Brückenbauwerke	0,060 ha
3.5 Bahnanlage	0,797 ha
3.6 Grundstückszufahrten	0,066 ha

4. Grünflächen allg. 0,549 ha

4.1 öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün	0,338 ha
4.2 Obstbaumwiese Bestand privat	0,211 ha

5. Ausgleichsflächen 3,587 ha

5.1 Bepflanzung auf öffentlichen Flächen	
- durch Baumpflanzungen am Querspangenanschluss	
- der Innenzone des Verkehrsknotenpunktes I 3	
- entlang der Straßenäste des Kreisels	
- nordwestlich/südöstlich der Bahnlinie	
- der Innenzone des kreuzungsfreien Anschlusses	
zur Bundesstraße B 27 (südöstlich der B 27)	2,985 ha
5.2 Bepflanzungen auf privaten Flächen	
- entlang der Straßenäste und im Gebiet	0,602 ha

GESAMTFLÄCHEN (Brutto) 16.808 ha

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

10.0 Kostenschätzung

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

11.0 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 bereits 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 beigefügt wurde. An dieser Stelle wird auch auf die Grünordnungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen 1. Änderung 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 hat bereits bei der Bebauungsplanänderung im Jahre 2012 der **Verzicht** des bisher massiv geplanten **Straßenbaus** parallel zur Buchener Straße dazu beigetragen, 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 ausfiel. Durch den Verkauf großer Grünflächenanteile des bisherigen Bahngeländes der Deutschen Bahn AG an die Stadt Walldürn, konnten diese nun bauplanungsrechtlich als Pflanzflächen im Bestand **festgesetzt** werden. Damit wird auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Alleine beim damaligen Vergleich der Flächenbilanzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der unter Pkt. 7.0 aufgeführten Flächenbilanz in der 1. Bebauungsplanänderung 2012 zeigt sich, dass durch die Umplanung bei den **Straßenverkehrsflächen** und Geh- bzw. **Radwegen** mehr als 0,5 ha weniger Versiegelung entstand.

Weiterhin hat die nachrichtliche Aufnahme der Flächen für die Bahnanlagen auch der Bestandsicherung des öffentlichen Schienennahverkehrs in gewisser Weise gedient, um damit den öffentlichen Nahverkehr eine rechtliche Sicherung zu geben.

In den bisherigen rechtskräftigen Planungen zum Bebauungsplan und zur 1. Bebauungsplanänderung wurde in der Grünordnungsplanung der erforderliche **Kompensationsbedarf** ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass ein **Defizit** entsteht, das auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ebenfalls ermittelt und in den entsprechenden Planungen berücksichtigt. Mittlerweile wurden diese

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Maßnahmen allesamt durchgeführt und der Vollzug wurde dem Landratsamt NOK mitgeteilt.

Festzustellen bleibt, dass durch diese neuerliche Bebauungsplanänderung das zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelte Defizit nun geringfügig größer ausfällt und damit auch der Aufwand an Ausgleich etwas gestiegen 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 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 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 fehlenden 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 mit dessen Änderungen garantiert.

12.0 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 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 trug die Bebauungsplanänderung 2012 durch den Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten geblieben ist 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 auch wesentlich geringer ausgefallen ist. Damit wurde auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Im Bereich der Otto-Hahn-Straße kommt es nun auch zu einer geringeren Versiegelung, da die Straßenfläche sich durch neuerliche Planungsüberlegungen reduziert.

Begründung zum Bebauungsplan „Röte-Änderung/Erweiterung“

Straßenflächen in diesem Bereich werden entsiegelt und künftig als Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des NETTO-Marktes wurde von Seiten der Stadt Walldürn **gefordert**, dass die Regenwasserrückhaltung aus Hof- und Dachflächen in einem in offener Bauweise vorgesehenen Becken in Erdbauweise aufgefangen wird. Dieses ist bereits baulich umgesetzt worden.

Die Änderungsplanung führt nicht 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 die rechtliche Sicherung des Einzelhandels im Gebiet bezieht.

Allerdings wurden einige Verbrauchermärkte und sonstige Gebäude aus privater Sicht bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Solche Maßnahmen werden von Seiten der Stadt Walldürn immer als positiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.

Aufgestellt:

Walldürn, den

Planfertiger:



Burgstr. 3
74731 Walldürn

Für die Stadt Walldürn:

Günther
-Bürgermeister-

13.0 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNGSVERMerk :

Der Inhalt dieser Anlage zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Röte auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 24.07.2018 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.07.2018

Günther
-Bürgermeister-



Teil 2
Umweltbericht



STADT WALLDÜRN



BEBAUUNGSPLAN „RÖTE“

TEILAUFBEBUNG MIT NEUFESTSETZUNG UND ERWEITERUNG

UMWELTPRÜFUNG

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

AUSGLEICHREGELUNG

- Umweltbericht -

Stand: März 2018

Auftraggeber
Stadt Walldürn

Erstellt durch

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim · Veitstraße 2

Telefon: 0 93 41/89 71 34

Telefax: 0 93 41/89 66 898

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

Inhalt

Inhalt	II
1 Anlass	- 1 -
2 Charakterisierung des Plangebietes	- 1 -
2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße	- 1 -
2.2 Natürliche Grundlagen	- 1 -
2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima	- 1 -
2.2.2 Gewässer	- 1 -
3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben	- 2 -
3.1 Baugesetzbuch	- 2 -
3.2 Naturschutzgesetze	- 2 -
3.3 Landschaftsplan	- 2 -
3.4 Flächennutzungsplan	- 2 -
3.5 Schutzgebiete	- 2 -
3.6 Vorhandene Kartierungen	- 3 -
3.6.1 Biotopkartierung	- 3 -
3.6.2 Weitere Erhebungen	- 3 -
4 Bestandsbeschreibung	- 3 -
4.1 Flächen und Strukturen	- 3 -
4.2 Landschaftsbild und Erholung	- 3 -
4.3 Pflanzen und Tiere	- 4 -
5 Bebauungsplanänderung „Röte“	- 4 -
5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung	- 4 -
5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter	- 4 -
6 Umweltprüfung und Bilanzierung	- 5 -
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	- 5 -
6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht	- 7 -
6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	- 9 -
6.3 Schutzgut Luft und Klima	- 9 -
6.4 Schutzgut Boden	- 9 -
6.5 Schutzgut Wasser	- 9 -
6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch	- 9 -
6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit	- 10 -
7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	- 10 -
7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen	- 10 -
7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen	- 10 -

7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	- 10 -
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten	- 11 -
8	Ersatzmaßnahmen	- 11 -
8.1	Bestand auf den Ersatzflächen.....	- 11 -
8.1.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 11 -
8.2	Geplante Ersatzmaßnahmen.....	- 12 -
8.2.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 12 -
8.3	Bewertung der Ersatzmaßnahmen.....	- 12 -
8.3.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 12 -
8.4	Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	- 12 -
9	Alternativen zur Planung	- 13 -
10	Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)	- 13 -
11	Grünordnerische Festsetzungen	- 13 -
11.1	Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	- 13 -
11.2	Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	- 13 -
11.2.1	Ersatzmaßnahmen	- 13 -
11.2.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	- 14 -
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	- 14 -
13	Literatur- und Quellenhinweise	- 14 -
13.1	Verwendete Literatur.....	- 14 -
13.2	Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	- 15 -

I Anlass

Per Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2017 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Röte“ in die Wege geleitet. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen geplant:

- Einbeziehung des Sondergebietes mit Verbrauchermarkt und Restaurant / Unterteilung in Sondergebiet (SO 2) und Gewerbefläche (GEE 1),
- Einbeziehung eines vorhandenen Sondergebietes mit Einzelhandel und von vorhandenen Gewerbeflächen im Nordosten (SO 3, GEE 2 und GEE), bisher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet,
- Einbeziehung eines Teils von bisheriger Innenbereichsfläche zwischen Buchener Straße und Wilhelm-Röntgen-Straße: Ausweisung als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO 4),
- Verzicht auf eine geplante Verbindungsstraße von der Buchener Straße zum Kreisverkehr im Zentrum des Geltungsbereichs; Umwandlung in Gewerbefläche und teilweise Herausnahme vom Geltungsbereich mit Übertragung der Fläche in Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich. Zudem ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach aktueller Rechtslage ist erforderlich und in den Planungen ausreichend zu berücksichtigen. Die entsprechenden Aufgaben wurden an das Büro GaLa Plan Roland Wöppel in Tauberbischofsheim vergeben.

2 Charakterisierung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Grundstücke des Bebauungsplans „Röte“ liegen im Süden der Stadt Walldürn und etwa auf Höhen von 400 – 420 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasste bisher knapp 13,35 ha, mit den Erweiterungen vergrößert sich die Fläche auf ca. 16,8 ha.

In der naturräumlichen Gliederung ist das betroffene Gebiet dem Vorland des Hinteren Sandstein – Odenwaldes zugeordnet.

2.2 Natürliche Grundlagen

2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima

Den geologischen Untergrund im Gebiet „Röte“ bildet der Rötton aus verwittertem Schluffstein. Die Bodentypen Parabraunerde-Pseudogley und Parabraunerde mit lehmigen Schluffen und schluffig-tonigen Lehmen haben sich dort an der Oberfläche entwickelt. Die Decklehme unter einer Mutterbodenschicht von ca. 20 cm haben dabei eine Mächtigkeit von etwa 1,0 m.

Als Vegetation ohne Einfluss des Menschen hätten sich auf den vorhandenen kalkarmen, mäßig trockenen bis frischen Standorten natürlicherweise Buchenwälder entwickeln. Als Hauptbestand würde sich der Hainsimsen-Buchenwald einstellen.

Der Planungsraum liegt im Klimabezirk Östlicher Odenwald. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C, der mittlere Jahresniederschlag zwischen 700 und 750 mm.

2.2.2 Gewässer

Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind weder Stillgewässer noch ständig Wasser führende Fließgewässer vorhanden.

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

3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben

3.1 Baugesetzbuch

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, so auch zu Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind in den §§ 2 und 2a gesetzlich geregelt.

3.2 Naturschutzgesetze

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, bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 bzw. nach dem BNatSchG zu verfahren.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 2001 durch das Planungsbüro Weber aus Stuttgart gefertigt. Laut Bericht zum Landschaftsplan (Seite 99) waren damals schon 20,5 ha für das Gebiet Röte vorgesehen und davon bereits 13,35 ha bebaut. Der geforderte Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bereits erstellt und die Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt und größtenteils umgesetzt. Die Defizite werden im Kapitel 6 aufgezeigt.

Auf Seite 136 werden unter 9.3 Allgemeine Vorschläge zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei Neuausweisung von Bauflächen gemacht. Außerdem wird dort nochmals darauf hingewiesen, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind.

Der Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233 ist im Landschaftsplan mit der Nr. Ö233 dargestellt und soll laut Plandarstellung erhalten und über Ausgleichsmaßnahmen entlang des B 27 und den seinerzeit geplanten und inzwischen erstellten Erschließungsstraßen ergänzt werden. Dies wurde bisher nur teilweise realisiert. Im Textteil ist der Biotop aufgelistet, näher wird darauf aber nicht eingegangen.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2017 auch die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen und beauftragt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn mit der rechtskräftigen Fortschreibung aus dem Jahr 2013 ist der vorgesehene Geltungsbereich als Mischbaufläche, als gewerbliche Fläche und als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Bereiche mit dem Netto-Markt, dem Lidl-Markt und der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes sollen zukünftig als Sonderbaufläche ausgewiesen werden, der Bereich des AWG-Marktes als gewerbliche Baufläche.

Die Anpassung des FNP ist im Rahmen der Fortschreibung im Parallelverfahren vorgesehen.

Die Verbandsversammlung des GVV beschloss am 17.10.2017 die Gesamtfortschreibung des FNP unter dem Arbeitstitel „FNP 2030“. Beauftragt wurde das Büro IFK, Mosbach. Ergebnisse liegen auf Grund der kurzen Zeitspanne seit der Beauftragung noch nicht vor.

3.5 Schutzgebiete

Walldürn liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald, einem Schutzgebiet nach § 30 NatSchG Ba-Wü. Der Naturpark erstreckt sich bis zur Bundesstraße B 27. Siedlungsflächen und ausgewiesene Bauflächen, somit auch das Baugebiet „Röte“ gelten jedoch als Erschließungszonen und „passen sich somit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an“. Im untersuchten Bereich oder unmittelbar daran angren-

zend sind keine weiteren Natur und Landschaft betreffende Schutzgebiete oder Naturdenkmale vorhanden oder durch das geplante Vorhaben betroffen. Auch ein Wasserschutzgebiet ist hier nicht festgesetzt.

3.6 Vorhandene Kartierungen

3.6.1 Biotopkartierung

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich entlang der B 27 ein geschütztes Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233. Diese gemäß der amtlichen Biotopkartierung und nach § 33 NatSchG besonders geschützte Feldhecke besteht aus 5 Teilflächen, wovon eine auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 liegt und die 3 weiteren befinden sich weiter südlich in Richtung Buchen.

Der im Geltungsbereich befindliche Teilbiotop ist zu erhalten und im Plan entsprechend zu kennzeichnen.

3.6.2 Weitere Erhebungen

Die Betrachtung und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.

Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.

Analog zum Bestand wurde die Bewertung des bei der Aufstellung und 2012 bei der Änderung der Bebauungsplanung jeweils zu erwartenden Zustands unter Anwendung des „Modells von Niedersachsen“ durchgeführt.

Hier wird auf den entsprechenden Bericht (Grünordnungsplan zur Bebauungsplanänderung „Röte“, Erläuterungsbericht, Stand Juli 2012) verwiesen.

Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst. Die im Jahr 2017 geplanten relevanten Änderungen wurden unter 1.1 beschrieben und können dem aktualisierten Lageplan entnommen werden.

Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt. Siehe hierzu auch die Kapitel 6 und 7.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Flächen und Strukturen

Bei der Fläche des Geltungsbereichs vom Baugebiet „Röte“ handelt es sich um ein inhomogenes Gebiet aus überbauten Flächen mit verschiedenem Gewerbe, Verkehrsflächen einschließlich Teilflächen der B 27 und der Bahnlinie, unbebauten Acker- und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich sowohl um alte Bestände mit Obstbäumen als auch um Anpflanzungen zur Eingrünung von Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie Zierpflanzungen.

Das Gebiet ist zudem durchsetzt von Innenbereichsflächen und zwei Sondergebieten.

4.2 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild zwischen Buchener Straße und B 27 ist bereits stark überformt und erscheint durch die vorhandene Bebauung und den hohen Anteil an Verkehrs- und Erschließungsflächen teilweise unübersichtlich und ungegliedert. Wichtiger Bestandteil für den Übergang zur freien Landschaft waren vor der Überplanung die Streuobstbestände und auch die Gehölzbestände an den Böschungen entlang der Bundesstraße. Mit der Überprägung durch die bereits vollzogene Bebauung haben diese an Wirkung und Bedeutung verloren.

Die Flächen östlich der Bundesstraße, einbezogen wegen der 2013 hergestellten Zu- und Abfahrt, waren dagegen bei den ersten Bestandserhebungen noch Bestandteil einer relativ wenig zergliederten Landschaft mit einer ruhigen Ausstrahlung auf den Betrachter. 2012 / 2013 hat sich das durch größere landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung allerdings ebenfalls stark verändert.

Für die Erholung in der freien Landschaft sind die Flächen des Plangebietes damit unattraktiv und ohne Bedeutung.

4.3 Pflanzen und Tiere

In den von den Änderungen und der Erweiterung betroffenen Bereichen des Geltungsbereichs ist auf Grund der überwiegend vorherrschenden intensiven Nutzung kaum eine für Natur und Umwelt bedeutende Vegetation vorhanden. Bei der Bestandsüberprüfung im Sommer 2017 wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Umsetzung bestehender Festsetzungen teilweise auch Defizite vorliegen. Etwas höherwertig ist der Bestand an Gehölzpflanzungen und Rasenflächen im Bereich der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes.

Analog zu den meist minderwertigen Vegetationsbeständen und der intensiven Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen bieten sich keine Lebensräume für artenreiche oder seltene Tiervorkommen. Nur sehr anpassungsfähige Arten finden hier noch Reviere und Nahrung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Kapitel 6 auf die Tier- und Pflanzenwelt nochmals näher eingegangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den gesamten Geltungsbereich „Röte“ im Jahr 2012 durchgeführt. Hier erfolgt lediglich noch die Prüfung, wie sich die geplanten Änderungen auf die (potenziellen) Vorkommen auswirken.

5 Bebauungsplanänderung „Röte“

5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung

In der Begründung zur Bebauungsplanung sind die Planungsziele formuliert.

Ziel und Zweck der Planung ist demnach die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel. In direkter Nachbarschaft genehmigte Geschäfte und Märkte sollen in den Geltungsbereich aufgenommen werden und die Einzelhandelssituation soll mit der Änderung des Bebauungsplans neu geordnet werden.

5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene teilweise Veränderung der Bebauung des Gebietes bei Realisierung der Planungen erfordern eine Umweltprüfung mit einer auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Analyse der Auswirkungen. Auch auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann nicht verzichtet werden. Durch Bau, Anlagen und Betrieb bedingte Auswirkungen der Eingriffe werden dabei an Hand verfügbarer Grundlagen und Daten einschließlich der saP ermittelt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Erheblichkeit sind im Umweltbericht zum Vorhaben dargelegt.

Die Umweltprüfung und die Bilanzierung zur Ermittlung des veränderten Eingriffs in Natur und Landschaft und die Regelung des erforderlichen Ausgleichs sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

6 Umweltprüfung und Bilanzierung

Für die Bewertung der Schutzgüter mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand gemäß den bisherigen Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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 2017 und der geplante Zustand (mit der Änderung der bisher 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.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.

Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna werden als gering, im Bereich der ALDI-Erweiterung als gering bis mittel eingestuft.

Inwiefern besonders geschützte Arten durch das Vorhaben insgesamt gefährdet sind, wurde im Rahmen der saP im Jahr 2012 untersucht. Siehe dazu 6.1.1.

Inwieweit sich die nun geplanten Änderungen auf die geschützten Arten auswirken, wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung im März 2018 überprüft.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Flora und Fauna erfolgt nach dem unter 6 genannten Modell zur Bewertung der Biotoptypen, von denen auch die Vorkommen an Tierarten im Wesentlichen abhängen.

Ermittlung der Grünflächen im Geltungsbereich

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** in den verschiedenen Baugebieten ist bzw. wird jeweils mit 0,8 festgesetzt. Der maximal überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke liegt damit bei 80 %.

Durch Begehung des Gebietes und Nutzung der neuesten Luftbilder wurden die im März 2017 tatsächlich vorhandenen Grünflächen und deren Flächenanteile auf den stark überbauten Grundstücken ermittelt. Da keine flächenscharfe Vermessung durchgeführt wurde, können die festgestellten Flächen vom **tatsächlichen** Bestand geringfügig abweichen.

Bei Fläche Nr. 3950 wurden die schmalen überfahrenen und verdichteten Pflanzstreifen ohne wirksamen Bewuchs zwischen den Parkplätzen nicht als Grünflächen erfasst.

Gegenüberstellung von Ist und Soll

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Maximum an überbauter Fläche gemäß der GRZ konnten mögliche Defizite festgestellt werden. Die nach der Grundfläche am stärksten überbauten Sonderbauflächen und Gewerbeflächen im Nordosten des Geltungsbereichs sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Grundlage für die Berechnungen war der Planungsstand vom März 2017.

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen bestehen noch erhebliche Defizite. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von **Flächenumwandlung** und Bepflanzung sind auf diesen Flächen zu großen Teilen noch nicht umgesetzt.

Baugebiet "Röte", Ermittlung von Grünflächenanteilen und Defiziten					
Fläche Nr. / Haus Nr.	Gesamtfläche	Grünflächen m ²	Grünflächen %	Defizit vorhanden?	Anmerkung
3939 -3941, 3957/10 (SO 4)	5.036	1.150	22,8	nein	als Grünflächen wurden auch das offene Regenrückhaltebecken und erdüberdeckte Rückhalteeinrichtungen berücksichtigt
3950 (SO 3)	7.925	1.697	21,4	nein	---
3950/1 (GEe 2)	3.583	680	19	geringfügig	Defizit tolerierbar
3957/1 und 3957/6 (8 und 10a / GEe 1)	5.021	461	9,2	ja	Ersatzmaßnahmen bereits festgelegt und umgesetzt. Siehe unter 1.1
3957/1 und 3957/7 (10b und 12 / SO 2)	6.550	384	5,9	ja	
3957/2 (SO 1)	7.749	2.698	34,8	nein	---
3957/4 (GEe)	4.120	264	6,4	ja	Ausgleichsbedarf (Berücksichtigung Dachbegrünung)
7023 und 945/14 (GEe)	4.685	2.079	44	nein	---

Bilanz

Die Defizite an fehlenden privaten Grünflächen im Verhältnis zu den Festsetzungen werden nach dem oben genannten Modell der Biototypenbewertung von Baden-Württemberg bewertet.

Private Grünflächen mit Pflanzbindung sind mit 11 Punkten / m² zu bewerten.

Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus standortheimischen Arten, stark beeinträchtigt durch Umfeld.

Die privaten Grünflächen ohne Pflanzbindung werden mit 6 Punkten / m² bewertet.

Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten / Ziersträuchern.

Fläche Nr. 3957/4 (Böhler)

Mindestanteil an Grünfläche = 824 m² (20 % von 4.120 m²), davon mit Pflanzbindung 285 m².

Pflanzbindung (bedingt) erfüllt auf 170 m², sonstige Grünfläche auf 94 m².

Bedarf: (285 x 11) + (539 x 6) = 3.135 + 3.234 = 6.369 (Biotopwertpunkte)

Vorhanden: (170 x 11) + (94 x 6) = 1.870 + 564 = 2.434 (Biotopwertpunkte)

Defizit: 6.369 – 2.434 = 3.935 (Biotoppunkte)

Anrechnung von Dachbegrünung (180 m²): 180 x 4 = 720 (Biotopwertpunkte)

Verbleibendes Defizit: 3.215 (Biotopwertpunkte)

Das Restdefizit ist auszugleichen. Die Möglichkeiten dafür erscheinen auf dem Flurstück nicht gegeben. Daher ist eine entsprechende Ersatzmaßnahme mit entsprechender Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

Fläche Nr. 3957/2 (ALDI)

Erweiterung Baufläche um 200 m² in Grünfläche ohne Pflanzbindung.

Bedarf: 200 x 6 = 1.200 (Biotopwertpunkte)

Das durch geplante Erweiterung entstehende Defizit liegt bei 1.200 Punkten und ist durch entsprechende Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Das gesamte Defizit in den untersuchten Flächen des geänderten Bebauungsplans liegt bei 4.415 Biotopwertpunkten.

6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Pflanzen und örtlichen Tiervorkommen wurde das Vorhaben bereits 2012 durch einen Biologen geprüft. Im März 2018 wurde bezüglich der geplanten Änderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Kapitel 7 sind die daraus hervorgegangenen zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt, im Kapitel 6.7 das gutachterliche Fazit der Prüfung.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2012 wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) ermittelt und dargestellt, die durch die Planungen eintreten können.
- Vorschläge für artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Eine Rechtsverordnung, welche weitere Arten nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG unter Schutz stellt und die hier auch zu prüfen gewesen wären, wurde bis dahin nicht erlassen. Somit wurden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf den Stand der Gesetzgebung zum 01.03.2010 aufgeführt und beurteilt.

Der Fachbeitrag (siehe saP im Anhang) diene als Grundlage für die Behandlung des Artenschutzrechts im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Nachfolgend werden die Aussagen des Fachbeitrags von B. Moos auszugsweise wiedergegeben.

A) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden (SCHÖNFELDER & BRESINSKY 1990).

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Pflanzenarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

B) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**Säugetiere**

Einige Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden für den Planungsraum ausgeschlossen, da das Verbreitungsgebiet den Planungsraum (gegenwärtig) nicht mehr erreicht (Baumschläfer, Birkenmaus, Feldhamster, Luchs, Wildkatze) oder keine geeigneten Habitats für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind (Biber, Fischotter und Haselmaus).

Aufgrund der Habitats, die im Planungsraum vorhanden sind, sowie der Verbreitungsgebiete der 20 heimischen Fledermausarten können für acht Fledermausarten im Planungsraum Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein.

Vier weitere Fledermausarten können ausgeschlossen werden, da die bekannten Verbreitungsgebiete weit vom Planungsraum entfernt liegen (Große und Kleine Hufeisennase, Langflügel- und Wimperfledermaus).

Für acht Fledermausarten bietet der Planungsraum keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, obwohl diese Arten dort mitunter aber jagen können (mit Ausnahme des Großen Mausohrs, der Fransen- und Bechsteinfledermaus): Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Bechstein- (*M. bechsteinii*), Fransen- (*M. nattereri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Nordfledermaus (*E. nilssonii*) sowie Mops- (*Barbastella barbastellus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*).

Potenzielle Quartiere befinden sich sehr vereinzelt in den Obstbäumen (Baumhöhlen, Spalten, abgeplatzte Rinde) im Untersuchungsgebiet.

Jagdaktivitäten von Fledermäusen erfolgen hauptsächlich entlang der Gehölze. Für alle in Tabelle 1 genannten Arten wird als örtliche Population der Gesamtbestand in Walldürn sowie nahe angrenzenden Gehölzen, Ortsteilen, Weilern und Dörfern definiert. In den älteren Obstbäumen im Untersuchungsgebiet können höchstens einzelne Exemplare Quartiere oder Verstecke finden. Unterirdische Quartiere oder solche in Gebäuden sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei einer Umwandlung von älteren Obstbeständen in andere Nutzungen können Quartiere von Fledermäusen entfernt oder geschädigt werden. Selbst wenn einzelne potenzielle Verstecke oder Sommer-Quartiere im Zuge der Gehölzentfernung zerstört werden, können die wenigen betroffenen Individuen in andere Quartiere ausweichen. Fledermäuse kennen stets mehrere Quartiere. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt insgesamt gewahrt.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Säugetiere keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

Reptilien

Bei der Begehung des Bearbeitungsgebiets wurden keine Zauneidechsen gefunden. Es liegen auch keine Daten aus den genannten Quellen vor. Dennoch muss man davon ausgehen, dass diese Art an gut besonnten und mageren Wegen, Böschungen, an der Bahnlinie, in Brachen und Lagerplätzen sowie in den Obstwiesen und Ackerrainen potenziell in geringer Zahl vorkommt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter auf der Planungsfläche wird hingegen ausgeschlossen, da die Habitatigenschaften für diese Art nicht geeignet sind.

Weitere Reptilienarten wie die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden, können aus tiergeographischen Gründen definitiv nicht vorkommen.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Reptilien keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

C) Europäische Vogelarten

Insgesamt können etwa 43 Vogelarten im Planungsgebiet vorkommen. Sieben Arten werden als potenzielle Bewohner eingestuft. 36 Vogelarten wurden bei der Untersuchung im Juni 2012 direkt beobachtet. 14 Arten werden als Nahrungsgäste gewertet, die vorwiegend auf dem Grünland und den Äckern nach Futter suchen. Nahrungsgäste sind Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) und Eulen (Waldkauz) mit größeren Aktionsradius sowie Brutvögel aus den nahe liegenden Siedlungen und Gewerbegebieten. Diese nutzen die offene Landschaft des Untersuchungsbereichs.

29 Vogelarten werden als mögliche Brutvögel eingestuft. Davon entfallen 21 Arten auf die Gehölze, die sich im Untersuchungsraum befinden. Es handelt sich dabei weitgehend um allgemein häufige und weite verbreitete Vogelarten wie Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Goldammer, Mönchs- und Gartengrasmücke und andere.

Die Anzahl der Brutpaare der in Gehölzen brütenden Vogelarten ist insgesamt niedrig bis mäßig hoch. Unmittelbar im Grünland bzw. den Ackerflächen im Geltungsbereich brüten Bachstelze, Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze. Diese Vogelarten sind vom Vorhaben grundsätzlich betroffen.

Bei 25 Vogelarten ist wegen der Häufigkeit dieser Arten grundsätzlich eine Gefährdung der Populationen durch das Bauvorhaben nicht möglich. Für neun weitere Arten stellt das Planungsareal ein Randhabitat dar, so dass ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen entstehen können. Randhabitat bedeutet, dass diese Arten die überplante Fläche lediglich randlich nutzen, dort aber nicht ihren Re-

vierschwerpunkt haben. Sechs Vogelarten haben sehr große Reviere, so dass die Eingriffsfläche für einen Bruterfolg nicht essentiell notwendig ist.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbots Tatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Vogelarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Gebiet „Röte“ wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans als stark beeinträchtigt eingestuft. Das Landschaftsbild „mit geringer Bedeutung“ (Wertstufe 3), wie die Bezeichnung nach dem Modell Niedersachsen seinerzeit lautete, wurde durch die weitere Überbauung aber dennoch weiter in seiner Qualität verringert. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die geplante Teilaufhebung mit Neufestsetzung nicht mehr zu befürchten. Die bisher festgesetzten, aber noch nicht erfolgten Bepflanzungen müssen jedoch noch durchgeführt werden. Die geplante Einbindung durch Anpflanzungen an den Grenzen zur freien Landschaft und die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen für die oben genannten Schutzgüter erforderlich und dienen der Aufwertungen des Landschaftsbildes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Für die Erholung ist das Gebiet ohne Bedeutung und erfährt durch die Planung keine weitere Beeinträchtigung.

6.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Beeinträchtigungen bei Luft und Klima als Folge der Überbauung von Flächen im Gebiet wurde bei der 2001 und 2012 durchgeführten Bilanzierung und dem entsprechenden Ausgleich ebenfalls berücksichtigt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans ggf. zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen sind gering und vernachlässigbar. Mit dem Ausgleich für die Biotoptypen entsteht voraussichtlich auch eine geringe Aufwertung für das Schutzgut Luft und Klima.

6.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen ebenfalls ein Defizit, und zwar auf etwa 560 m². Im Gebiet SO 4 sind die Bodenfunktionen auf den Flächen mit den Rückhaltebecken (ca. 1.000 m²) ebenfalls nicht mehr im früheren Umfang gegeben. Die Aufwertung von Boden auf der Fläche von etwa 1.560 m² ist daher zum Ausgleich erforderlich.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist getrennt nach Oberflächengewässer und Grundwasser zu betrachten. Im Geltungsbereich sowie im erweiterten Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Zum Grundwasser sind große Flurabstände vorhanden.

Durch die intensive Bebauung auf Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie die aufwändige Erschließung im Gebiet ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes (Grund-)Wasser ein erhebliches Defizit. In der 2003 und 2012 durchgeführten Bilanzierung wurden die Beeinträchtigungen auf das ganze Baugebiet „Röte“ bezogen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch

Die verwendeten Empfehlungen für die Bewertung der Schutzgüter beziehen sich nicht auf Kultur- und Sachgüter und den Menschen. Sie sollen jedoch ebenfalls betrachtet und zumindest verbal beschrieben werden.

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern als Folge der Bebauungsplanänderung liegt nicht vor. Die Belange des Menschen hängen in starkem Maße mit den anderen Schutzgütern und deren Veränderungen zusammen. Mit der Betrachtung dieser Schutzgüter werden die Lebensgrundlagen des Menschen also bestmöglich berücksichtigt. Grenzwerte hinsichtlich Lärmimmissionen aus Verkehr oder sonstige Richtwerte werden nach vorliegendem Erkenntnisstand nicht überschritten. Gegebenenfalls müssten geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor. Entsprechende zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit

Beim Vorhaben „Bebauungsplan Röte“ der Stadt Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.“.

Es wird daher keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG benötigt.

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!

Nach der neuerlichen artenschutzrechtlichen Prüfung, inwieweit die geplanten Änderungen und die Erweiterung sich auf die geschützten Arten auswirken, kann das 2012 gezogene Fazit aufrechterhalten werden.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Prinzipiell sollen mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Die Planung soll bereits darauf hin ausgerichtet sein.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sollen ebenfalls bereits in der Planungsphase vermindert werden.

Die durch den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehenden Beeinträchtigungen sind nach Möglichkeit in vollem Umfang im Geltungsbereich der Planung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ist der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs möglich, ist er durch entsprechende Maßnahmen außerhalb herbeizuführen oder über ein Ökokonto zu regeln.

7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

Hinweis: In der saP werden jedoch Maßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen bezeichnet, die sich auf den Artenschutz beziehen. Siehe dazu 7.4.

7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine wirksame Verminderung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter über die bereits vorhandenen Festsetzungen hinaus, erscheint im Zuge der geplanten Änderungen kaum möglich. Auch die Minderung bereits erfolgter Beeinträchtigungen durch die bisherige Bebauung und Nutzung im Gebiet Röte scheint nicht praktikabel.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen wurden im Baugebiet bereits planerisch festgelegt. Diese wurden von den dazu verpflichteten Unternehmen jedoch nicht in vollem Umfang umgesetzt.

Die ermittelten Defizite sollen nun durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereichs ausgeglichen werden. Der Flächenbedarf hängt wiederum vom Grad der Aufwertung ab, d.h. je nachdem, wie viele Punkte pro m² Ausgleichsflächen durch die Maßnahmen angerechnet werden können bzw. um wie viele Stufen die Wertigkeit steigt.

Auf dem Gebiet der Stadt Walldürn wurden geeignete Flächen für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Die Ersatzmaßnahmen sind im folgenden Kapitel 8 erläutert.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter der Voraussetzung, dass diese Vorkehrungen getroffen werden.

Nähere Erläuterungen zum Erfordernis der Maßnahmen sind der saP im Anhang zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Beseitigung von Gehölzbeständen zum Schutz Gehölz bewohnender Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit vom 1. März bis 30. September. Gehölzbeseitigung somit nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- Schutz vor Vogelschlag durch entsprechende Vorkehrungen im Fall des Baus von großen Glasflächen im Baugebiet „Röte“. Zu diesen Vorkehrungen zählen das Anbringen von Vorhängen, die Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, das Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Glasfronten mit einem so genannten Birdpen usw..

Hinweise dazu gibt die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 2014.

(CEF) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut saP nicht erforderlich.

Empfehlungen

Als freiwillige Maßnahme wird den Bauherren im Geltungsbereich das Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an den Gebäuden empfohlen. Dies soll der Verringerung des Quartiermangels an modernen Gebäuden dienen und die Bestände von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten stützen.

8 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind als Folge der Neufestsetzung und Erweiterung des Baugebietes Röte zusätzlich zu den bisherigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Flächen für die zusätzlich geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung des Walldürner Teilortes Rippberg.

8.1 Bestand auf den Ersatzflächen

8.1.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Die Flurstücke umfassen 1.492 m² und 985 m² und werden derzeit als Wirtschaftsgrünland in konventioneller intensiver Form genutzt.

An das Flurstück Nr. 449 grenzt das Klärwerk von Rippberg an und vor dessen Tor ist eine Verkehrsfläche (Wendehammer) geplant. Daher reduziert sich die nutzbare Ausgleichsfläche des Flurstücks 449 um 150 m² auf 1.342 m².

Südwestlich der beiden Flurstücke verläuft der Marsbach mit Gehölzsaum, der dort teilweise als Biotop kartiert wurde. Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 552 ist sehr schmal und auf drei Seiten von Gehölzen – wiederum teilweise amtlich kartierte Biotope - umgeben.

8.2 Geplante Ersatzmaßnahmen

8.2.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Auf den zum Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt zukünftig eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz (2.097 m²) und der schmale östliche Streifen des Flurstücks 552 mit 230 m² soll als krautiger Saum zwischen den Gehölzen entwickelt werden. Das extensive Grünland ist zwei Mal jährlich zu mähen (ab Mitte Juni und im September) und das Mähgut ist abzufahren. Der Saumstreifen zwischen den Gehölzen soll nur ein Mal innerhalb von zwei Jahren gemäht werden, um die Verbuschung zu verhindern.

Aufteilung der Flächen siehe Anlage.

Die Maßnahmen kommen der Gewässerentwicklungsplanung entgegen. Als nächste Schritte sind an den Ufern des Marsbachs an den Grundstücksgrenzen auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufweitungen oder Renaturierungen gemäß der Maßnahmenplanung (siehe Karte 3, Blatt M1, erstellt von FABION GbR, Würzburg, im März 2016) möglich.

8.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen

8.3.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Bestand: 2.327 m² Grünland, gemäht, gedüngt,
Planung: 2.097 m² Grünland mit extensiver Nutzung ohne Düngung
230 m² Gras- und Krautsaum zwischen Gehölzstreifen

Schutzgut Boden

Durch die zukünftig extensive Bewirtschaftung wird die Belastung der Böden durch entfallende Düngung und eventuellen Pestizideinsatz verringert. Wahrscheinlich ist auch eine geringere Verdichtung bei extensivem Einsatz. Damit kann die Aufwertung von Boden auf der erforderlichen Fläche von 1.560 m² in Anrechnung gebracht werden.

Schutzgut Biototyp / Flora und Fauna

Nach Abzug von 1.560 m² für das Schutzgut Boden verbleiben 767 m² zum Ausgleich.

Bestand: 767 m² Biototyp 33.40, Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
767 m² x 13 Wertpunkte / m² = 9.971 Wertpunkte
Planung: 537 m² Biototyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus 33.40
230 m² Biototyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation
767 m² x 19 Wertpunkte / m² = 14.573 Wertpunkte

Aufwertung: 14.573 – 9.971 = 4.602 (Wertpunkte)

8.4 Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Benötigt werden zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes Röte für das Schutzgut Boden 1.560 m² Fläche. Der Ausgleich erfolgt auf der entsprechenden Teilfläche der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452.

Damit verbleiben von der verfügbaren Gesamtfläche von 2.327 m² noch 767 m² für die erforderliche Aufwertung des Schutzgutes Biotypen / Flora und Fauna.

Für die Biotypen wird eine Aufwertung um 4.415 Wertpunkte erforderlich. Durch die geplante Änderung der Nutzung auf der Teilfläche von 767 m² der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452 wird eine Aufwertung um 4.602 Wertpunkte erreicht.

Somit wird das ermittelte Defizit ausgeglichen und es ergibt sich ein Überschuss von 187 Wertpunkten. Der Überschuss kann bei weiterem Ausgleichsbedarf der Stadt Walldürn in Abrechnung gebracht werden.

Die Lagen der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen sowie dort geplante Maßnahmen sind im Anhang dargestellt.

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

9 Alternativen zur Planung

Alternative Standorte sind hinsichtlich der Änderung und Erweiterung des bestehenden Baugebietes nicht mehr zu prüfen. Auch die Erweiterung des ALDI-Marktes ist an den jetzigen Standort gebunden. Die Flächen sind in der Flächennutzungsplanung bereits zur jetzt beabsichtigten Nutzung ausgewiesen.

10 Überwachung der Maßnahmen (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 – wie hier im Rahmen der geplanten Änderungen durchgeführt – 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 Stadtverwaltung von Walldürn einzuleiten. Besondere Aufmerksamkeit erfordern bzgl. der Bebauungsplanung die Maßnahmen zum Artenschutz. Hier ist bei den Überprüfungen auf ihre Wirksamkeit gemäß dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorzugehen.

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.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Übernahme in den Bebauungsplan wirksam. Maßnahmen der Grünordnungsplanung, betreffend den Geltungsbereich, wurden im bisher gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt und damit verbindlich. Bei der Neufestsetzung sind diese entsprechend zu übernehmen.

In die Neufassung des Bebauungsplans ist auch die Kennzeichnung des Biotops Nr. 1-6422-225-0233 zu übernehmen und die entsprechende Fläche zur Erhaltung festzusetzen.

11.2 Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans

11.2.1 Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahmen für den im Geltungsbereich nicht durchführbaren Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind durch den Vorhabenträger die in der bisherigen und in der zur Planänderung erfolgten Grünordnungsplanung dargelegten Maßnahmen auszuführen oder zu veranlassen bzw. vertraglich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind die Flächen im Sinne der Grünordnung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig vor Ausführung der Baumaßnahmen durchzuführen und z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern. Ausführung und Überwachung der Wirksamkeit müssen gemäß der saP zum Bebauungsplan erfolgen.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Röte“ im Süden der Stadt Walldürn soll neu aufgestellt werden. Anlass dafür sind erfolgte und geplante Änderungen im Geltungsbereich und auf benachbarten Flächen. Der Geltungsbereich wird daher angepasst und insgesamt größer. Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich und wurden entsprechend durchgeführt.

Die **Betrachtung** und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.

Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.

Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst und die geplanten Änderungen beschrieben.

Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind.

Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden starken Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch auch ein Defizit durch bisher nicht ausreichend durchgeführten Ausgleich im Gebiet und damit einen weiteren Bedarf an Maßnahmen auf. Daher wurden geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.

Es handelt sich dabei um die zukünftig extensive Grünlandnutzung auf bisher intensiver genutztem Wirtschaftsgrünland der Flurstücke 449 und 452 (Gemarkung Rippberg) und die Entwicklung eines krautigen Saums zwischen Gehölzbeständen am Marsbach.

Mit Durchführung der bisher bereits geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Röte“ und den im Rahmen der jetzt geplanten Bebauungsplanänderungen zusätzlich festgelegten Ersatzmaßnahmen können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

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

13 Literatur- und Quellenhinweise

13.1 Verwendete Literatur

BAUGESETZBUCH

BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ U. LANDSCHAFTSPFLEGE)
BNatSchG – Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v.29.09.2017

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

Naturschutzgesetz – NatSchG Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015

LFU / LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Untersuchungen zur Landschaftsplanung. Band 21, Karlsruhe 1992

BUNDESAMT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG, INSTITUT FÜR LANDESKUNDE

Naturräumliche Gliederung nach Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1953 – 1962 (enthalten im vorgenannten Band)

13.2 Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen

DEUTSCHER WETTERDIENST

Klimaatlas Baden-Württemberg, Bad Kissingen 1953.

FFH-RICHTLINIE UND GEBIETSMELDUNGEN

(Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

GVV HARDHEIM-WALLDÜRN

Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes, beschlossen am 21.07.2001, fortgeschrieben am 30.04.2004 und am 19.03.2005, anschließend mehrmals geändert (Deckblatt-Änderungen)

LUBW / LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Informationen zur Biotopkartierung und über Schutzgebiete aus der website www.lubw.baden-wuerttemberg.de

MOOS, BERNHARD

Naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Röte“ in Walldürn, Pommelsbrunn 2012

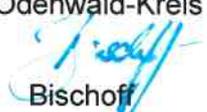
VERBANDSBAUAMT DES GVV HARDHEIM-WALLDÜRN

Grundlagen zur Bebauungsplanung wie Aktuelle Flurkarten, Vermessung, etc.; Bebauungsplan mit Begründung und Satzung

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Mosbach, den 15.01.2019

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis


Bischoff

Fachdienstleitung Baurecht



Anhänge zum Text:

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG
- Übersichtskarte mit Lage der geplanten Grundstücke für die im Rahmen der Neufestsetzung erforderlichen Ersatzmaßnahmen **Maßstab 1 : 2.000 / DIN A 4**
- Ersatzmaßnahmen, Luftbild mit Umgrenzung der Flächen und Kurzbeschreibung der Ersatzmaßnahmen **Maßstab 1 : 750 / DIN A 3**
(Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Aufgestellt:
Walldürn, den 25.07.18

Der Planfertiger:

GaLa Plan R. Wöppel
Tauberbischofsheim



R. W ö p p e l

Für die Stadt Walldürn:


G ün t h e r
B ü r g e r m e i s t e r

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Röte“ der Stadt Walldürn auf Gemarkung Walldürn stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 24.07.18 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.07.18


G ün t h e r
-B ü r g e r m e i s t e r-