

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN 'GÖBEL-HÖMBERG III'

GRÜNSFELD  
STADT GRÜNSFELD  
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 17. MÄRZ 2016

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Grünflächen	5
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz - Biotope</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung- Grundstücksaufteilung</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht mit Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
13.1	Einleitung	7
13.1.1	Gesetzesgrundlage	7
13.1.2	Screening / Scoping / Standort	7
13.1.3	Inhalt und Ziele der Planung	7
13.1.4	Ziele des Umweltschutzes	7
13.2	Bestandsaufnahme der Umwelt	7
13.2.1	Bewertungsgrundlage	7
13.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen	7
13.2.3	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	9
13.2.4	Schutzgut Boden	9
13.2.5	Schutzgut Wasser	11
13.2.6	Schutzgut Luft und Klima	11
13.2.7	Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter	12
13.3	Kompensationsmaßnahmen	12
13.4	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	14
13.5	Zusammenfassung Umweltbericht	14
13.6	Monitoring	15
13.6.1	Inhalte des Monitoring	15
13.6.2	Monitoring - Zeitplan	15
<b>14</b>	<b>Abwägung</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Da die Stadt Grünsfeld eine gesunde bauliche Weiterentwicklung anstrebt, erfordert dies eine ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung. Hochwertiges Bauland mit besonderem Charme soll an vorhandene Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Ziel ist, das Bauland mit erweiterten gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da Grünsfeld derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung dieses Bedarfes besitzt.

Ein deutlicher Bedarf an diesem qualitativ hochwertigen Bauland besteht bereits. Die Anzahl der Vormerkungen für Bauplätze übersteigt die Anzahl der geplanten Bauplätze im Gebiet „Göbel-Hömburg III“. Das vorherige Gebiet „Göbel-Hömburg II“ ist bis auf 2 Bauplätze bebaut, jedoch sind alle Grundstücke verkauft. Die Bebauung der beiden Grundstücke wird ebenfalls zeitnah erfolgen.

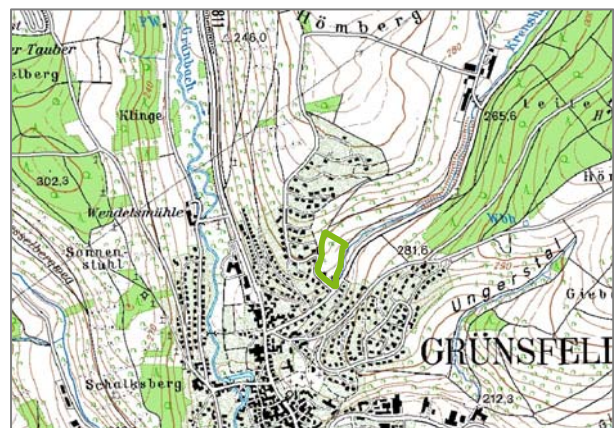
Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Krensheimer Graben und im Anschluss an das bestehende Baugebiet Göbel-Hömburg.

Das Gebiet wird durch die Straße 'Übelein' verkehrstechnisch erschlossen und besitzt Südostthanglage.

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, eine Streuobstwiese und randliche Heckenstrukturen.



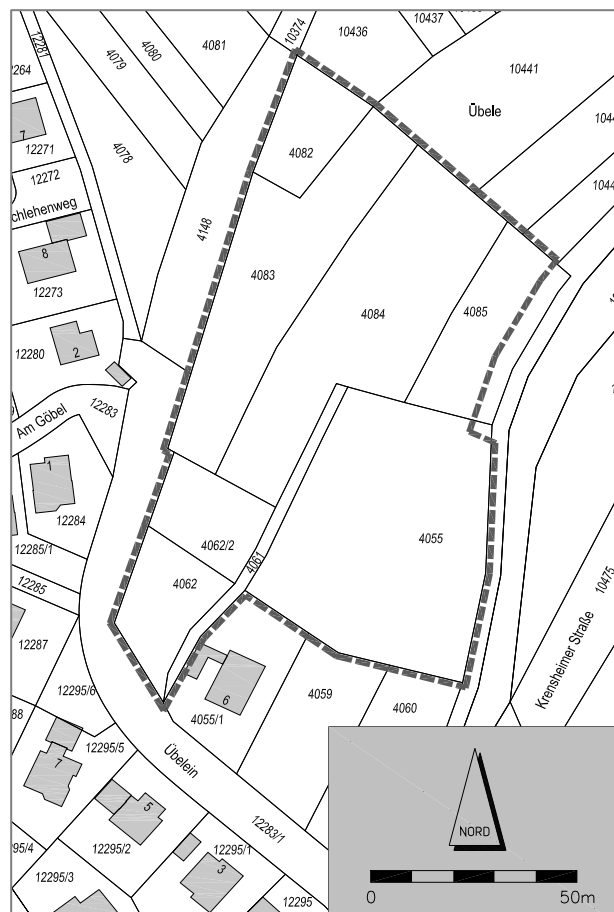
Quelle Karte:  
Top 25 Nord, Landesvermessungsamt BW,  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie der örtlichen Bauvorschriften, ist der nebenstehende Lageplan maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Grünsfeld:

Vollständig: 4061, 4062, 4062/2, 4082, 4083, 4084  
Teilweise: 4055, 4085

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 10.018 m<sup>2</sup>.



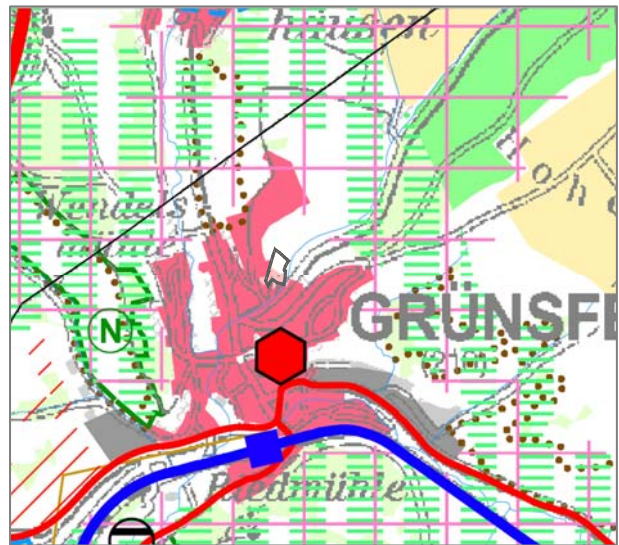
### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 dehnt sich das Plangebiet, im Rahmen der kartographischen Genauigkeit, entlang der vorhandenen Siedlungsfläche Wohnen aus. Der Planbereich ist nicht, abweichend vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Grünsfeld-Wittighausen, als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Regionale Grünzug wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 1,0 ha. Der Hauptort Grünsfeld ist umspannt von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Mit der Umnutzung der bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen und einer Streuobstwiese entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße zu einem Wohngebiet mit einer nicht maximal ausgereizten Grundflächenzahl als Übergang zur offenen Landschaft ist die Eingriffsgröße für die Erholungseignung im Gebiet fraglich und wird aus Sicht der Stadt Grünsfeld als marginal angesehen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des neuen Gebietes in der vorliegenden Form ist die schon bestehende Hauptschließung 'Übelein'. Durch die Angliederung des Gebiets 'Göbel-Hömbert III' erfolgt eine verbesserte beidseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße. Das vorliegende Vorhaben wird zudem lediglich als randliche Erweiterung des bestehenden Gebietes 'Göbel-Hömbert' gesehen. Durch die Überplanung von Ackerflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet und im Anschluss daran vorlag. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.

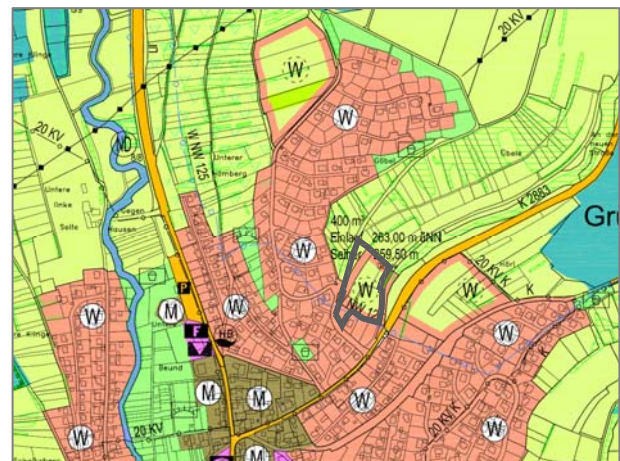
Der Kernort der Stadt Grünsfeld ist im Regionalplan als Bereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und das Plangebiet entspricht dem Flächennutzungsplan der VG Grünsfeld-Wittighausen. Deshalb und aufgrund der Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße wurde dieses Gebiet aus den Alternativen für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewählt. Auch unter Berücksichtigung einer hohen Bedeutung des Belang „Vorbehaltsgebiet zur Erholung“ kommt die Stadt Grünsfeld zu dem Ergebnis, dass die Belange der Erholungsfunktion im Rahmen der Abwägung in ihrer Gesamtheit, das Vorbehaltsgebiet in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhalt der Erholungsräume keiner wesentlichen Beeinträchtigung unterliegen.



#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen (Rechtskraft vom 15.07.2006) besitzt das geplante Wohngebiet in Grünsfeld-Stadt eine abweichende Abgrenzung. Der Bebauungsplan entspricht bis auf eine kleine Abweichung von rund 800m<sup>2</sup> dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird somit nach § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Stand vom 28.02.2012 vor. Der erneute Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom 19.10.2015 ist erarbeitet. Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt. Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden Anregungen vorgebracht.



#### Bedarf an Bauland

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bedarf wurde durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich. Für die 11 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile 16! vorgemerkte Interessenten. Deshalb ist die Stadt Grünsfeld demnächst gezwungen für ein weiteres aus dem FNP zu entwickelndes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und in den Jahren 2017/2018 zusätzlich zu erschließen.

Die Stadt Grünsfeld leistet seit Jahren durch das mittlerweile dritte Stadtanierungsgebiet hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. In den drei Verfahren wurden über 100 private Modernisierungen, Sanierungen, Umnutzungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und mit fast 60 Wohnungen durch Neubauten die Bruttowohndichte im Ortskern Grünsfeld erheblich gesteigert. So wurden anstelle von leer stehenden Hofstellen neue Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 15 Einheiten errichtet. Das Referat 22 im RP Stuttgart, Frau Reiser und Herr Hummel, bestätigen sicherlich gerne die Grünsfelder Erfolgsbilanz. Im ganzen Regierungsbezirk erhielt Grünsfeld die meisten

Sanierungsmittel pro Kopf. In allen Ortsteilen finden ebenfalls erfolgreich seit 30 Jahren Dorfentwicklung- bzw. ELR-Maßnahmen zur Innenentwicklung statt.

#### 4 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Erschließungsstraße 'Übelein' und -infrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung. In der Konzeptentwicklungsphase wurden drei Varianten mit unterschiedlicher Erschließungstiefe und Anzahl der Bauplätze erarbeitet. Im Kosten-Nutzen-, Qualitäts-, Topographie- und Attraktivitätsvergleich wurde die Variante 3 vorrangig priorisiert.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

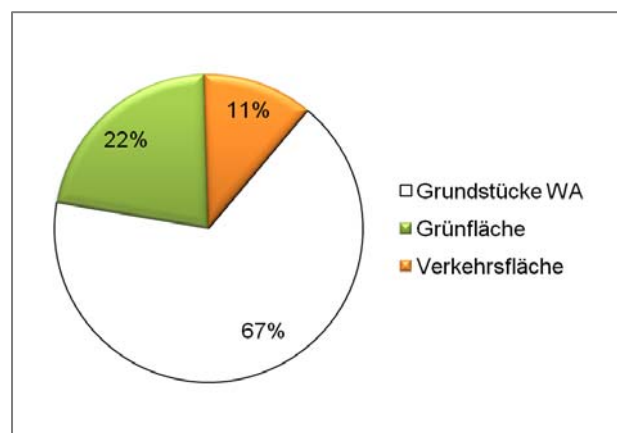
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung und Einhaltung eines Schutzabstandes zum vorhandenen Heckenbestand (§32 Biotop) im Randbereich des Plangebiets
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen (11%)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von talseitiger Traufhöhe und Firsthöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

#### 5 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 1,0 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Es entstehen elf Bauflächen im WA-Gebiet mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich Grünflächen) von ca. 734 m<sup>2</sup>.



## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der talseitigen Traufhöhe sowie der Firsthöhe ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Um eine Höhenabstufung gegenüber der offenen Landschaft zu bewirken, wurde nur eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 8,0 m bei gleichmäßiger Plangebietsentwicklung festgesetzt. Die festgesetzte talseitige Traufhöhe von 6,0 m über dem geplanten Gelände vermeidet die talseitige Firstausrichtung von Pultdächern und somit eine überdimensionierte Wandhöhe.

Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Lage des Hauptwohngeschosses (hier generell als Erdgeschoss bezeichnet) berücksichtigt. Entsprechend der jeweiligen Zuordnung des Bauplatzes zur Straße wurde die Höhenlage an das vorhandene Gelände durch die flexible Höhenfestsetzung angepasst. Auf eine Festlegung der Höhenlage für Garagen wurde verzichtet, da keine Garagenstandorte im Plan ausgewiesen sind.

Das Baugebiet bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente in den angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wurde auf 0,3 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Der im ländlichen Raum seit langem etablierte Wohnstandard „Einfamilienhaus“ ist Basis des Lebensgefühls des ländlichen Raumes. Diese Grundeinstellung zu ändern, bedarf es u.E. eines Generationenwechsels und einer ausgeprägten Öffentlichkeitsarbeit, um neue Wohnformen und einen geringeren Wohnanspruch zu etablieren. Durch die aktuelle Flächeneinsparpolitik im Rahmen verschiedener Förderprogramme wird dies schon unterstützt, ist jedoch noch nicht mehrheitlich in den Köpfen der Bevölkerung angekommen. Um jedoch den Zielen des Regionalplans gerecht werden zu können, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, es sind nun Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Wenn bereits bei einem Drittel der Grundstücke die Festsetzung für Doppelhäuser Anwendung findet, kann die Mindest-Brutto-Wohndichte für ein Kleinzentrum erreicht werden.

Die Empfehlungen hinsichtlich Reihenhäuser wären in städtebaulicher Hinsicht ein Sonderfall im Grünsfelder Hauptort und sind deshalb nicht erwünscht. Mehrfamilienhäuser sind städtebaulich eher in zentraler Lage gewollt. Grundstücksgrößen werden nicht mit Bebauungsplan rechtskräftig und sind deshalb hier letztendlich nicht zu beeinflussen. Deshalb wurden zur Erhöhung der Mindest-Brutto-Wohndichte Doppelhäuser als zulässig festgelegt.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

### **6.3 Grünflächen**

Die bandartige Eingrünung des Plangebietes bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zum Talbereich entlang des Kreamsheimer Grabens. Diese Grünflächen sind eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet, um langfristig die Pflege der Grünflächen zu sichern.

Zum direkt benachbarten §32-Biotop wird ein Abstand von 4 m durch die Plangebietsgrenze eingehalten. Die Pflanzgebote puffern die hochwertigen ökologischen Bereiche ab. Eine Beeinträchtigung oder Verringerung der §32-Biotope ist nicht ersichtlich.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur die Dachfarben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Wegen der Fernwirkung ist die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien umzusetzen. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen. Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese in gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften geben vor, je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist nötig, um die Planstraße für einen reibungslosen Verkehrsfluss nach Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, das die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

## **8 Naturschutz - Biotope**

An das Plangebiet grenzen die Biotope ‚Trockenhang am Göbel nordöstlich Grünsfeld‘ und ‚Feldhecken I nordöstlich Grünsfeld‘ nach §32 NatSchG mit einer Länge von ca. 50 m an. Das Biotop ‚Trockenhang am Göbel nordöstlich Grünsfeld‘ hat eine Gesamtfläche von 2,7ha und das Biotop ‚Feldhecken I nordöstlich Grünsfeld‘ besitzt eine Gesamtgröße von 0,03ha. Das Plangebiet wurde aufgrund der Nähe zu der Biotopfläche im Nordosten verkleinert. Ein minimaler Abstand zwischen Plangebiet und Biotop von 4m wurde festgelegt. Der Abstand zwischen überbaubarer

Grundstücksfläche und Biotop beträgt 10m. Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes 'Göbel-Höberg III' zielt auf den Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen ab.

- Eine Beeinträchtigung der Biotope 'Trockenhang am Göbel nördlich Grünsfeld' und 'Feldhecken I nordöstlich Grünsfeld' durch den Bebauungsplan ist nicht ersichtlich.

## 9 Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 17.03.2016 wird Bestandteil der Begründung und ergab, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden:

- (1) Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. September bis 28. Februar.
- (2) Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. September bis 28. Februar.
- (3) Überprüfung der Höhlenbäume vor den Rodungsarbeiten
- (4) Bauvorgreifende Vergrümmungsmaßnahmen innerhalb der Baufelder der Baugrundstücke 1-5, d.h. durch das Abräumen von Versteckmöglichkeiten, Mahd oder Auslegen von Folie werden unattraktive Bedingungen für die Schlingnatter geschaffen, so dass sie in angrenzende Lebensraumstrukturen ausweicht.
- (5) Anpflanzen von Sträuchern / Bäumen als Bestandteil des Pflanzgebots

Gutachterliches Fazit der saP:

*„Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.*

*Die Überplanung der Fläche kann im westlichen Bereich zu einer Minimierung des Lebensraums von Reptilien führen, dies ist soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Stützmauern als Trockenmauern ausgestaltet werden sollen. Um die Tötung von Individuen während der Bauphase zu verhindern, sind vom jeweiligen Bauherrn bauvorgreifend Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen.*

*Die Ausstattung des Plangebiets und des weiteren Umfelds lässt eine Eignung für zahlreiche heimische Fledermausarten erwarten. Um eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Quartierbäumen ausschließen zu können, sind vor Beginn der Rodungsarbeiten die Baumhöhlen auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.*

*Für die einheimische Brutvogelwelt stellt die Planfläche Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zur Verfügung, so dass die Planung unterschiedliche Konsequenzen hervorruft. Während für den Verlust des Reviers der Feldlerche extensive Strukturen im Umfeld des Plangebiets zu schaffen sind, verhindert die Baufeldräumung vor Start der Baumaßnahmen außerhalb der sensiblen Phase der heimischen Tierwelt sowie die Überprüfung der Höhlenbäume vor den geplanten Rodungsarbeiten die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die anderen nachgewiesenen Vogelarten.*

*Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“*

## 10 Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine neue Einfahrt von der Erschließungsstraße 'Übelein' aus erschlossen. Die Planstraße A ist als Sackgasse mit Aufenthaltsfunktion konzipiert, sie ist die einzige verkehrstechnische Erschließung. Gehwege entlang der Wohnstraße werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als nicht notwendig erachtet. Die Planstraße unterliegt damit einer Mischnutzung. Nach Einbindung des Erschließungsplaners werden im Rahmen des Bebauungsplanes zugleich noch Flächen für Schrammborde zugunsten einer besseren straßentechnischen Umsetzung berücksichtigt. Die Planstraße endet in einem Wendehammer und besitzt eine fußläufige Verbindung zu den nordwestlich gelegenen Baugebieten.

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet. Durch das Gebiet führt eine Wasserleitung vom Hochbehälter Göbel zum Hochbehälter Lay. Diese wird im Rahmen der Baumaßnahmen umgelegt. Der spätere Verlauf erfolgt von Nordwest nach Südost durch den Fußweg, die Planstraße und das Leitungsrecht. Die Wasserversorgung ist als Ringleitung geplant. Die Entwässerung des Baugebietes ist als Trennsystem geplant. Dies wird aus den Unterlagen des Wasserrechtsverfahrens vom 29.06.2015 ersichtlich. Eine Aufdimensionierung der bestehenden Hauptkanäle ist nicht notwendig aufgrund der Erschließung des Plangebietes im Trennsystem, nicht als Mischsystem wie im AKP eingestellt. Ein ausreichender Brandschutz sowie Hydranten sind ebenfalls in der Planung berücksichtigt.

## 11 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren wird notwendig. Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke liegen im Eigentum der Kommune und teilweise in privatem Eigentum.

## 12 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

## 13 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

### 13.1 Einleitung

#### 13.1.1 Gesetzesgrundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan 'Göbel-Hömburg III' wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

#### 13.1.2 Screening / Scoping / Standort

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan 'Göbel Hömburg III' ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan umfasst ein 1,0ha großes Plangebiet östlich des bestehenden Baugebiets Göbel-Hömburg. Die geografische Abgrenzung der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird unter Kapitel 2 der Begründung katastertechnisch beschrieben.

Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet mit einem geringen erlaubten Versiegelungsgrad von bis zu 30% geplant.

#### 13.1.3 Inhalt und Ziele der Planung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 'Göbel-Hömburg III' ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten mit qualitativer Ausrichtung im Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

#### 13.1.4 Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche. Das Plangebiet wird sich zu einem Wohngebiet mit einer annähernden Versiegelung von 30% entwickeln, der wesentlichste Eingriff wird unter den Schutzgütern der Boden und Pflanzen / Tiere erfahren. Deshalb ist ein Ziel, die Eingriffe zu minimieren. Die Ziele des Umweltschutzes sind deshalb Vermeidungs-, Minimierungs- und dem Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Planung festzusetzen.

## 13.2 Bestandsaufnahme der Umwelt

### 13.2.1 Bewertungsgrundlage

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruht auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ("Bestand" und "Prognose") ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

### 13.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf dem Leitfaden zur Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung August 2005):

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise, wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu bewerten sind. Ein Basismodul mit fünf Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte

Darstellungen etwa im Rahmen einer Grobanalyse. Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotopen. Ein sogenannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert – analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen. Stattdessen werden im Bedarfsfall zwei qualitativ unterschiedliche Ausgangsszenarien skizziert, mit jeweils eigenen Planungswerten.

Im vorliegenden Umweltbericht wurde für die Bestandsbewertung das Standardmodul verwendet, für die Bewertung der Planung kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1, für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrundegelegt. Nach §17 BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 30% der Grundstücksfläche erlaubt.

### Erfassung und Auswertung der Biotoptypen



Biotopbestandsaufnahme vor dem Eingriff

Biotopbestandsaufnahme nach dem Eingriff

### Erfassung und Auswertung des Bestandes

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert
Acker	4	6.732	26.928
Wiesenweg / Böschung	6	377	2.262
Obstwiese – Alter Bestand	23	669	15.387
Obstwiese - Neuanpflanzung	20	158	3.160
Feldhecke /Gebüsch	17	857	14.569
Magerwiese	19	1.225	23.275
<b>Summen</b>		<b>10.018</b>	<b>85.581</b>

### Erfassung und Auswertung nach der Bebauungsplanung

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert
Straße / Fußweg	1	1.159	1.159
Spielplatz	6	163	978
Straßenbegleitgrün	6	42	252
Überbaubare Grundstücksfläche WA- Gebiet	1	2.420	2.420
Gartenfläche WA- Gebiet	6	4.251	25.506
Pflanzgebot	15	1.395	20.925
Pflanzgebot - Erhalt des Gebüschs	15	588	8.820
<b>Summen</b>		<b>10.018</b>	<b>60.060</b>

Aus der Biotoptypenbewertung und der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 25.521 Punkten (30%). Der Eingriff konnte im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.



### 13.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Als Funktionen dieses Schutzgutes werden allgemeine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die Analyse erfolgt allerdings nicht getrennt nach diesen Einzelfunktionen, sondern als deren Aggregation zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Planung ermöglicht eine wenig verdichtete Bebauung des Wohngebiets 'Göbel-Hömburg III'. Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann nur durch überdimensionierte Bebauung z.B. extreme Höhe oder Kubatur erfolgen. Durch das Maß der baulichen Nutzung sowie den großzügig festgesetzten Grünpuffern zur offenen Landschaft wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht.

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden die Hauptkriterien 'Vielfalt' und 'Eigenart' in die Stufe 'cd' eingeordnet. Die Einstufung ergibt sich aus der Ackernutzung (fast 70% des Plangebietes), der anthropogenen Überprägung durch Acker und Siedlungsbebauung im Anschluss an das Plangebiet sowie der hochwertigeren Strukturen im Nordwesten des Plangebietes. Durch die Höhenfestsetzung der vorliegenden Planung wird die Fernwirkung des neuen Wohngebiets möglichst gering gehalten. Es liegt deshalb nur ein geringer Eingriff in das Schutzgut vor. Nach der Planung ist das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung mit Stufe 'de' zu bewerten.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)  
 KB (haWE) = 1,0ha x (2,5 – 1,5) = 1,0 haWE

Im Plangebiet ergibt sich durch die festgesetzten Pflanzgebote im Randbereich eine Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild. Bei einer Länge der Pflanzgebote von rund 300m, einer angenommenen Heckenhöhe von 4m mit doppelter Ansichtshöhe in 25 Jahren, wird ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild von 0,24haWE erreicht.

Es liegt damit ein Defizit von 0,76haWE vor.

### 13.2.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

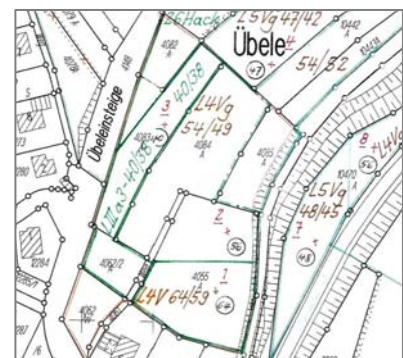
Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Standort für Kulturpflanzen
- Verlust der Funktion als – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe

Die vorstehenden Kriterien sind entsprechend dem Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministerium 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 31) separat zu betrachten und bewerten. Datengrundlage der Bewertung sind die 'Bodenschätzdaten', erhalten vom Finanzamt Tauberbischofsheim sowie die Geologische Karte 1:25000 des LGRB.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge



Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist zu erwarten. Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen, -verdichtungen bzw. -auffüllungen gering gehalten. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens explizit in den planungsrechtlichen Festsetzungen verankert.

#### Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/Standortes als „Standort für Kulturpflanzen“ wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushalts (bodenkundliche Feuchtestufen) abgeleitet.

Für das Plangebiet ergeben die 'Bodendaten' beim Kriterium 'Standort für Kulturpflanzen eine mittlere Wertigkeit von 38 bis 64 an. Die 'Acker- und Grünlandzahl' des Plangebietes wird in die Kategorie 3 eingeordnet.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung können ca. 3.600 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Das Schutzgut Boden als Standort für Kulturpflanzen besitzt nur noch die Wertigkeit Stufe 0 (kleinste Stufe). Die restliche Fläche des Plangebietes kann infolge von Pflegemaßnahmen die Funktion gleichwertig erfüllen.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,36 ha x (3 – 0) = 1,08 haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,64 ha x (3 – 3) = 0,0 haWE

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Standort für Kulturpflanzen ein Defizit von 1,08 haWE vor.

#### **Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation**

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens/ Standortes als „Standort für die natürliche Vegetation“ wird durch die Ausprägung der Standorteigenschaften, deren flächenhaftem Vorkommen (Seltenheit/Häufigkeit) und der Hemerobie des Bodens bestimmt. Mit hoher Leistungsfähigkeit bewertet werden Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften (trocken, feucht / nass, nährstoffarm), da diese Böden günstige Voraussetzungen für besonders schutzwürdige (spezialisierte und i. allg. auch seltene) Pflanzengesellschaften bieten. Ebenfalls hoch bewertet werden Böden mit seltener Ausprägung der Standorteigenschaften innerhalb des Betrachtungsraumes und Standorte mit geringer Hemerobiestufe (geringe Veränderung als Folge von menschlichen Eingriffen).'

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Entsprechend einer mittleren, durchschnittlichen Ackerzahl von rund 50 besitzt das Plangebiet nur eine sehr geringe Wertigkeit (Wertstufe 2) als Standort für natürliche Vegetation. Aus diesem Grund empfiehlt die Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' (2006) keine Bewertung vorzunehmen.

#### **Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird durch das Aufnahmevermögen (mögliches Infiltrationsvermögen) von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. –verminderung (mögliche Speicherleistung) bestimmt. Diese Leistungsfähigkeit wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.'

Im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Im restlichen Plangebiet dagegen erhöht sich die Speicherkapazität des Bodens.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,36ha x (3 – 0) = 1,08haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,64ha x (3 – 4) = 0,64haWE

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ein Defizit von 0,44haWE vor.

#### **Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe**

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet. Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen.'

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Aus der Tabelle 5 des Leitfadens 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' lässt sich aus Bodenart, Entstehungsart und Zustandsstufe für das Plangebiet überwiegend die Bewertungsklasse 3 für das Kriterium 'Filter und Puffer für Schadstoffe' ermitteln. Durch die intensive Ackernutzung wird für die Bewertungsklasse ein Abschlag von einer halben Wertstufe angesetzt. Daraus ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine Wertstufe von 2,5.

Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 0,36ha ermöglicht. Diese Fläche besitzt keine Filter- und Pufferfunktion mehr. Im restlichen Plangebiet wird durch die Erhöhung des Humusgehaltes und durch die damit verbundenen zu erwartenden Bodenverbesserungsmaßnahmen mit einer Wertsteigerung um eine Stufe gerechnet.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,36ha x (2,5 – 0) = 0,9haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,64ha x (2,5 – 3,5) = -0,64haWE

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe ein Defizit von 0,26haWE vor.

### 13.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. In der direkten Umgebung befindet sich der Kreamsheimer Graben, ein Gewässer 2. Ordnung. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen des geplanten WA-Gebietes besitzen einen minimalen Abstand von 11m zum Bachbett, laut Datengrundlage „Fließgewässer“ der LUBW. Durch die Festlegung der Pflanzgebote im Randbereich des Plangebietes unterliegt im Bereich des Flurstücks 4055 auf einer Länge von 60m der Gewässerrandstreifen einer Extensivierung. Eine Beeinträchtigung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer ist nicht ersichtlich.

Für das Teilschutzgut Grundwasser wurde folgendes Schema zur Bewertung von Flächen vom entwickelt:

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Wichtigstes Kriterium ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserangebot und -neubildung beschreiben zu können. Die Klassifizierung der Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Geologischen Übersichtskarte 1:350.000 („GÜK350“) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Die Klassifizierung bezieht sich auf die geologischen Formationen und ist auf die in der Geologischen Karte (GK25) dargestellten Abgrenzungen übertragbar. Für die lokale Ebene des Bebauungsplans erscheint deshalb die Durchlässigkeit durchaus geeignet, um die Eingriffserheblichkeit zumindest grob beurteilen zu können. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins weitere Kriterien wie z.B. Nutzungsart (Wald, Acker etc.), Deckschichten oder andere überlagernde (drainierende) Schichten eine wichtige Rolle. Durch entsprechende Planung sollte auch eine Verunreinigung wertvoller Grundwasservorkommen vermieden werden.

Nebenkriterium (zur Beurteilung der Grundwasser-Schutzfunktion) ist die Überdeckung von Grundwasserleitern. Auch zu dieser Funktion existieren kartographische Darstellungen des LGRB (ebenfalls im Maßstab 1:350.000). Da die Terminologie dieser Übersichtskarte nicht mit derjenigen der GK25 korrespondiert, ist eine Transformation in einen genaueren Maßstab überhaupt nicht und eine Anwendung in der Bauleitplanung nur sehr bedingt möglich. In Ermangelung von Geodaten mit ausreichender räumlicher Genauigkeit soll zur Beurteilung der Grundwasserschutzfunktion die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ herangezogen werden. Sie soll dann in die Gesamtbeurteilung des Teilschutzgutes Grundwasser einfließen, wenn

- durch Baumaßnahmen eine wesentliche Verletzung der filternden und puffernden Bodenschicht zu erwarten ist, sowie
- die Filter- und Pufferleistungen des Bodens überdurchschnittlich hoch sind (Stufen 4 und 5) und gleichzeitig
- der geologische Untergrund eine hohe oder sehr hohe Durchlässigkeit aufweist (also Wertstufen A oder B).

Die Bewertung erfolgt dann ausschließlich verbal-argumentativ. Besonderer Wert ist in diesem Fall auf Vermeidung und Minimierung zu legen. Trifft eine der drei Voraussetzungen nicht zu, wird die Bewertung für das Teilschutzgut Grundwasser ausschließlich anhand der Durchlässigkeit des Gesteins vorgenommen.

Im Plangebiet tritt mittlerer Muschelkalk und Lößlehm auf. Entsprechend der Tabelle 'Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser' ist das Plangebiet damit in die Stufe D einzuordnen. Die Einordnung des Nebenkriteriums zur Beurteilung der Grundwasser-Schutzfunktion ist für das Plangebiet nicht notwendig, da durch Baumaßnahmen keine wesentliche Verletzung der filternden und puffernden Bodenschicht zu erwarten ist sowie eine geringe Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens vorliegt (Wertstufe D).

Der Bewertungsrahmen für Teilschutzgut Grundwasser ordnet versiegelte Flächen in Siedlungsbereichen in die Stufe E (sehr geringe Wertigkeit) ein, dies entspricht 0,36 haWE. Freiflächen im Siedlungsbestand werden anhand der anstehenden geologischen Schichten bewertet. Für das restliche Plangebiet (0,64ha) bleibt Wertstufe D erhalten.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche:  $KB \text{ (haWE)} = 0,36\text{ha} \times (2 - 1) = 0,36\text{haWE}$

Für unversiegelte Fläche:  $KB \text{ (haWE)} = 0,64\text{ha} \times (2 - 2) = 0\text{haWE}$

Damit liegt für das Schutzgut Wasser ein Defizit von 0,36haWE vor.

### 13.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Nach § 1 (1) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, zu denen auch Luft und Klima zählen, nachhaltig zu sichern (§ 2 Nr. 7 und 8 NatSchG):

- „Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen soll auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengewirkt werden.“
- „Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas, sollen vermieden werden.“

Durch die Hangneigung ergibt sich, entsprechend der Tabelle 'Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima / Luft', eine hohe Wertigkeit für das Plangebiet hinsichtlich dem Schutzgut Klima/Luft. Jedoch liegen in den höheren Lagen nördlich des Plangebiets bereits großflächige Siedlungsbereiche vor, so dass die Kaltluftentstehung nur im Plangebiet selbst und den sich nördlich anschließenden Grünbereichen gleicher Höhenlage erfolgen kann. Aufgrund dessen und in Verbindung mit der Tallage besitzt das Plangebiet nur eine mittlere Relevanz für die Kaltluftentstehung. Das Plangebiet wird deshalb in die Stufe 'bc' kategorisiert.

Die geplante Bebauung und Teilversiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet. Durch die offene Bauweise werden Luftstaus vermieden.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,36ha x (3,5 – 1) = 0,9haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,64ha x (3,5 – 3,5) = 0haWE

Damit liegt für das Schutzgut Klima/Luft ein Defizit von 0,9haWE vor.

### 13.2.7 Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

Kartierte Biotope nach §32 NatSchG kommen teilweise um das Plangebiet zu liegen. Diese Steinriegel sind als Zeugnis vergangener Bewirtschaftungsformen schützenswert. Durch die vorliegende Planung werden diese Lesesteinhaufen erhalten und die Funktion weiterhin sichergestellt. Die Planung wurde an die bestehenden Strukturen soweit wie möglich angepasst, um dem Erhaltungsgebot gerecht zu werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Planung wird nicht ersichtlich.

## 13.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung der Pflanzgebote im Plangebiet zur Abpufferung bewirkt eine deutliche Minderung der Betroffenheit und findet im Ausgleich der Schutzgüter Berücksichtigung.

Der Eingriff beim Schutzgut Pflanzen und Tiere konnte im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden, es ergab sich ein Defizit von 25.521 Öko-Punkten. Beim den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Boden als Standort für Kulturpflanzen und Luft/Klima ergaben sich weitere Defizite. Da ein vollständiger Ausgleich bei den einzelnen Schutzgütern nicht möglich ist, erfolgt eine schutzgutübergreifende Kompensation durch Maßnahmen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere, die gleichzeitige positive Auswirkungen auf die noch maßgeblich beeinträchtigten Schutzgüter hat. Eine direkte Verrechnung zwischen den einzelnen Schutzgütern ist nicht möglich, die Kompensation ist daher nur verbal-argumentativ darstellbar.

### Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Grünsfeld beabsichtigt am Oberlauf des Wittigbachs auf Gemarkung Zimmern, Flurstück 2449 den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich vorzunehmen. Auf dem Flurstück 2449 soll ebenfalls ein HQ<sub>100</sub> Retentionsraumverlust für den Bau Wohn- und Pflegeheim im Wittigbachweg erfolgen. Aufbauend auf der neu festgelegten Höhensituation für das Flurstück 2449 wurde folgende Kompensationsmaßnahme definiert:

Im Auebereich des Wittigbaches ist auf einer, derzeit als Wiese genutzten Fläche die Ausgleichsmaßnahme geplant, die zur strukturellen Vielfalt am Wittigbach beitragen soll. Es ist ein Kleingewässermosaik aus verschiedenen großen Tümpeln vorgesehen, deren Wasserführung durch den Grundwasserspiegel bzw. durch Hochwasser und Niederschläge bestimmt wird. Die Tümpel sind teilweise seicht, so dass sie im Laufe des Jahres evtl. mehrmals austrocknen. Stellenweise sind Initialpflanzungen von Röhricht geplant, um die Fläche biologisch aufzuwerten und einen potentiellen Lebensraum, v.a. für Wirbellose und Vogelarten zu schaffen. Die vorhandenen Uferbegleitgehölze bieten Lebensräume, in denen sich z.B. Molche, Kröten und Frösche außerhalb der Laichzeit aufhalten können. Auf eine durchgehende Pufferzone mit Gehölzen wurde verzichtet, um eine ausreichende Besonnung sicherzustellen. Die Anpflanzung von Uferweiden ist nicht erwünscht, um weiteren Laubeintrag im Gewässer zu vermeiden. Die Maßnahmenfläche beträgt 3840m<sup>2</sup>.



## Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Biotopbestandsaufnahme vor dem Eingriff

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Wiese	13	3840	49920
<b>Summen:</b>		<b>3840</b>	<b>49920</b>

#### Biotopbestandsaufnahme nach der Ausgleichsmaßnahme

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
Röhricht	19	1510	28690
Teiche/Tümpel inkl. Verlandungsbereiche	22	2330	51260
<b>Summen:</b>		<b>3840</b>	<b>79950</b>

7 % des berechneten Ausgleichs (30.030 Biotoppunkte) sind dem Bebauungsplan 'Paimar Nord, Erweiterung und 1. Änderung' zugeordnet. Damit verbleiben noch 27.928 Biotoppunkte. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ein Defizit in der Bilanzwertung von 25.521 Punkten. Die verbleibenden Biotoppunktepunkte aus der Maßnahme am Wittigbach werden den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Anlage von neuen Strukturen im Auebereich ergibt sich eine Erhöhung der Strukturvielfalt. Daraus resultiert eine Aufwertung für das hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion um 1/2 Wertstufe. Es ergibt sich somit ein Ausgleich von 0,19haWE.

### Schutzgut Boden

#### Als Standort für Kulturpflanzen:

Von der Maßnahme resultiert keine Aufwertung für dieses Schutzgut.

#### Als Standort für natürliche Vegetation:

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation wird durch die verbesserten Ansiedlungsmöglichkeiten von Seggen und Röhricht und durch die extensivere Bewirtschaftung um 1 Wertstufe erhöht. Das hat einen Ausgleich von 0,38 haWE zur Folge.

#### Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Aufgrund der Veränderung der topografischen Ausprägung wird der Wasserabfluss reduziert. Die Abflussverzögerung wirkt sich positiv auf den Wasserkreislauf aus. Es erfolgt eine Aufwertung und 1 Wertstufe.

#### Als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Anpflanzung von Röhricht hat eine reinigende Wirkung. Damit erfährt das Schutzgut Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe eine Aufwertung um eine halbe Wertstufe.

### Schutzgut Wasser

Von der Maßnahme resultiert eine positive Beeinflussung des Oberflächenabflusses. Dies hat als anrechenbare Aufwertung für das Schutzgut Wasser eine Wertstufe zur Folge.

### Schutzgut Luft und Klima

Die Neuanpflanzungen und weitergehende Extensivierung des Ausgleichsfläche bewirken Verbesserungen, vor allem für das Kleinklima. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Funktion der Fläche für das örtliche Kleinklima um eine halbe Wertstufe verbessert, was einen Ausgleich von 0,19 haWE zur Folge hat.

Kompensationsbilanz unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme

Notweniger Ausgleich	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden - Standort für Kulturpflanzen	Boden - Standort für natürliche Vegetation	Boden – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Boden – Filter und Puffer für Schadstoffe	Wasser	Luft und Klima
Plangebiet	-25.521 P	-0,76 haWE	-1,08 haWE	---	-0,44 haWE	-0,26 haWE	-0,36 haWE	- 0,9 haWE
Ausgleichsmaßnahme	27.928 P	0,19 haWE	---	0,38 haWE	0,38 haWE	0,19 haWE	0,38 haWE	0,19 haWE
	2.407 P	-0,57 haWE	---	0,38 haWE	-0,06 haWE	-0,07 haWE	0,02 haWE	-0,71 haWE
	→ vollständig ausgeglichen	→ Defizit verringert	→ nicht ausgeglichen	→ zusätzlicher Ausgleich	→ fast ausgeglichen	→ fast ausgeglichen	→ ausgeglichen	→ Defizit verringert

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 2449 resultiert für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Boden als Standort für natürliche Vegetation“ und „Luft und Klima“ eine Aufwertung, während die Schutzgüter „Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe“ nahezu ausgeglichen sind. Für die restlichen betroffenen Schutzgüter konnte durch die Ausgleichsmaßnahme eine Verbesserung um 20% bis 25 % erzielt werden. In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter und Teilschutzgüter wird der Eingriff somit als vollständig ausgeglichen betrachtet.

**13.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauplätzen in Grünsfeld derzeit an keiner anderen Stelle der Gemarkung sinnvoll ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden deshalb zurückgestellt.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die bestehenden Biotopstrukturen und damit Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Steinriegel
- Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an das natürliche Gelände, um große Bereiche von Abgrabungen und Aufschüttungen zu vermeiden
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der talseitigen Traufhöhe und Firsthöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen und Sträuchern erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Rechnung getragen.

**13.5 Zusammenfassung Umweltbericht**

Es ist geplant, ein Wohngebiet von ca. 1,0 ha zur Schaffung von 11 Bauplätzen zu erschließen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 730 m². Dabei handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen, eine Streuobstwiese und randliche Heckenstrukturen, die zu Wohnbauplätzen umgenutzt werden. Bei der Bebauung werden ca. 11 % durch öffentliche Straßen bebaut. In den Grundstücken ist eine Versiegelung bis zu 30% erlaubt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße und einer neuen Planstraße als Sackgasse. Der vorliegende städtebauliche Entwurf passt sich an die hochwertigen Biotopstrukturen an. Weitere Naturschutzbelange sind nicht betroffen. Ein Eingriff erfolgt in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Boden als Standort für Kulturpflanzen und Luft/Klima. Der Eingriff in die Schutzgüter wird durch die Pflanzgebote, die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien und die geringen Straßenflächen minimiert. Mit externen Kompensationsmaßnahmen am Oberlauf des Wittigbaches wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erreicht. Nach der Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff bei allen Schutzgütern als kompensiert betrachtet.

## 13.6 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitoring ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung 'Göbel-Hömborg III' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

### 13.6.1 Inhalte des Monitoring

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurden.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können – wie etwa ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Ansiedelung eines Publikumsnetzes.

### 13.6.2 Monitoring - Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen	Bei Abschluss der Erschließungsplanung ist zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind die Straßenflächen größer geworden?</li> <li>- Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung berücksichtigt?</li> <li>- Ist ein konkreter Erschließungsbedarf vorhanden?</li> </ul>
Nach Erschließung des ersten Bauabschnittes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?</li> <li>- Wie hoch ist der Versiegelungsgrad?</li> </ul>
Nach vollständiger Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurden alle die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?</li> <li>- Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein?</li> </ul>
→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse → Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen → Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt	

## 14 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange 'Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauplätze' gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur stuft die Stadt Grünsfeld entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein.

Durch die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes an schützenswerte Biotopstrukturen, die Anlage von Grünflächen mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen / Sträuchern sowie der planexternen Ausgleichsmaßnahme am Oberlauf des Wittigbaches wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte, sowie der Erhalt und die Neuanpflanzung von Biotopstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.

**Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Grünsfeld zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan 'Göbel-Hömborg III' den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.**