

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN 'HÖHRI II'

STADT GRÜNSFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 20. JUNI 2017

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Städtebaulicher Entwurf	4
5	Städtebauliche Zahlenwerte	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Grünflächen / Pflanzgebot	5
7	Örtliche Bauvorschriften	5
8	Naturschutz - Biotope	6
9	Artenschutz	6
10	Erschließung	7
11	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung	7
12	Immissionsschutz	7
13	Umweltbericht mit Eingriffsregelung	8
13.1	Einleitung	8
13.1.1	Gesetzesgrundlage	8
13.1.2	Screening / Scoping / Standort	8
13.1.3	Inhalt und Ziele der Planung	8
13.1.4	Ziele des Umweltschutzes	8
13.1.5	Datengrundlage	8
13.2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umwelt	9
13.2.1	Bewertungsgrundlage	9
13.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen	9
13.2.3	Schutzgut Boden	11
13.2.4	Schutzgut Wasser	14
13.2.5	Schutzgut Klima und Luft	15
13.2.6	Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter	15
13.2.7	Planinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen	16
13.2.8	Kompensationsbilanz des Bebauungsplans	16
13.3	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	16
13.4	Prüfen von Planungsalternativen	17
13.5	Zusammenfassung Umweltbericht	17
13.6	Monitoring	17
13.6.1	Inhalte des Monitorings	17
13.6.2	Monitoring - Zeitplan	18
14	Abwägung	18

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für eine gesunde bauliche Weiterentwicklung der Stadt Grünsfeld ist es notwendig, zusätzlichen Wohnraum in Form von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung bereit zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da Grünsfeld derzeit kein verfügbares Bauland zur Deckung seines Bedarfs besitzt. Für die Bauplätze des im Westen anschließenden jüngsten Wohngebiets 'Göbel-Hömberg III' bestand schon vor Ausweisung des Gebietes eine höhere Anzahl an Vormerkungen als verfügbare Bauplätze. Für das Plangebiet 'Höhri II' sind ebenfalls bereits 12 Interessenten vermerkt, was den deutlichen Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen zeigt. Darunter sind viele junge Familien und Akademiker. Da das Plangebiet nördlich, südlich sowie westlich bereits von Wohnbebauung umgeben ist, stellt es einen Lückenschluss im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes dar. Zu dieser anthropogenen Vorprägung kommen zusätzlich noch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen als begünstigender Faktor hinzu.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Baugebiet 'Höhri' an. Nordwestlich des Gebietes befinden sich die in jüngster Zeit umgesetzten Baugebiete des 'Göbel-Hömberg' (zuletzt 'Göbel-Hömberg III', in der nebenstehenden Karte grau dargestellt) und südlich davon die Baugebiete 'Lai II' und 'Lai III'. Das Plangebiet schließt somit die Lücke zwischen den bestehenden Baugebieten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die 'Schlesierstraße' und 'Höhristraße'. An beide Straßen sollen Stichstraßen mit Wendeanlagen angehängt werden um das Gebiet optimal zu erschließen.

Das Plangebiet besitzt eine relativ starke Westhanglage, welche durch eine Gliederung des Plangebietes in zwei Abschnitte - Ost und West - kompensiert werden soll.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets gliedert sich in Acker- und Wiesenflächen mit randlichen Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße. Zudem befinden sich im Gebiet zwei geschützte Biotopflächen mit Feldhecken.

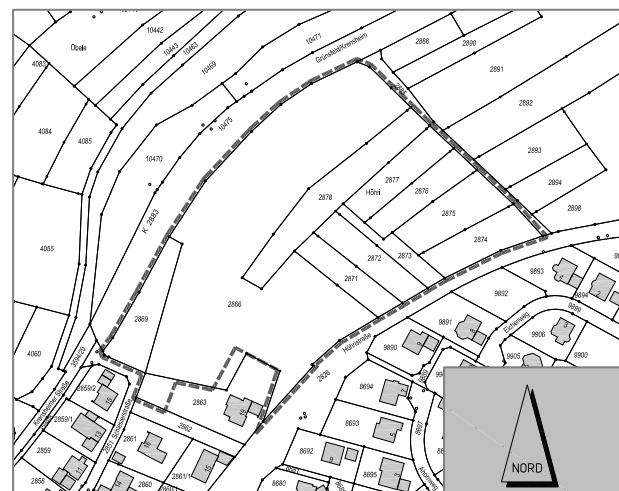
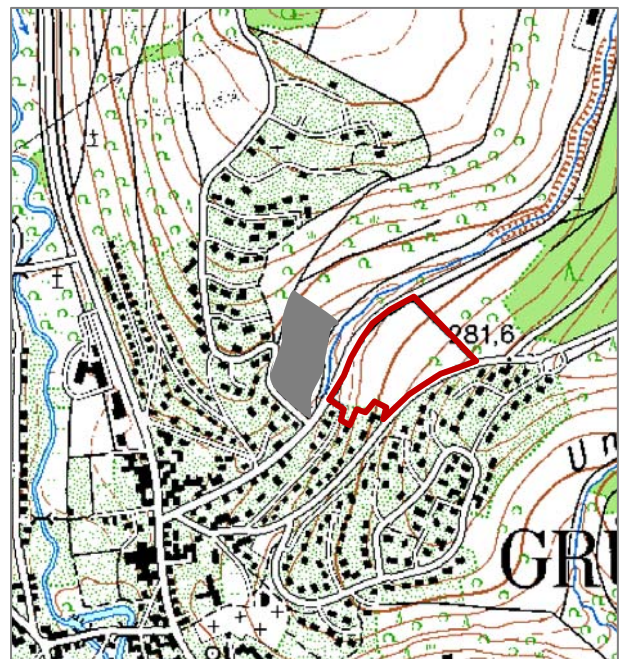
Quelle Karte: Top 25 Nord, Landesvermessungsamt BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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: 2869, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878

Teilweise: 2863, 2866

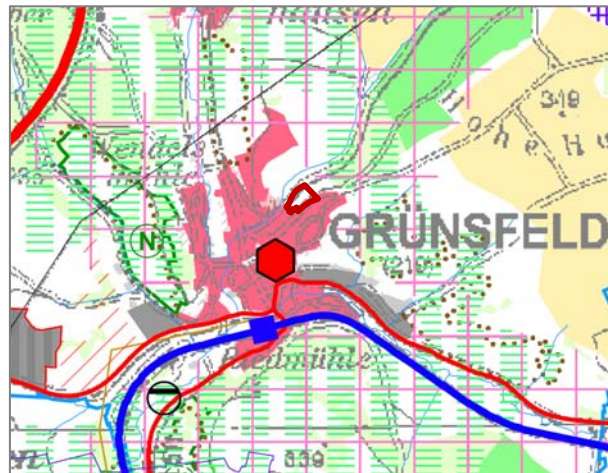
Das Plangebiet besitzt eine Größe von 2,26 ha.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

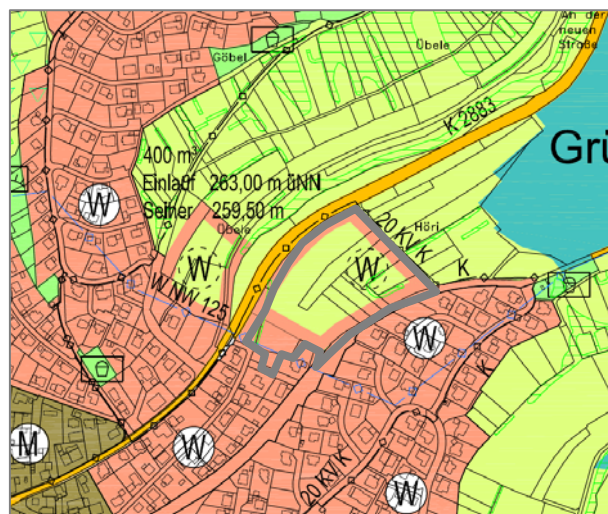
In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 ist für das Plangebiet keine Nutzung definiert. Infolgedessen werden für die Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne der im Regionalplan ausgewiesenen 'Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)' keine erheblichen Widersprüche angenommen. Für das sich in unmittelbarer Nähe befindliche 'Gebiet für Erholung (VBG)' wird ein Eingriff in die Erholungseignung durch die Umnutzung von Acker- und Grünflächen, im direkten Anschluss an bestehende Wohnstrukturen, als marginal eingestuft. Der Regionale Grünzug wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.



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 Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen mit Rechtskraft vom 15.07.2006, weist das Verfahrensgebiet als geplantes Wohngebiet aus. Im Süd-Westen des Plangebietes wird eine bereits umgesetzte Wohnbaufläche mit einbezogen und überplant. Der Bebauungsplan wird somit nach § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 Städtebaulicher Entwurf

In der Konzeptentwicklungsphase wurden zwei Varianten mit unterschiedlicher Erschließungstiefe und Anzahl der Bauplätze für das Plangebiet erarbeitet. Im Kosten-Nutzen-, Qualitäts-, Topographie- und Attraktivitätsvergleich wurde die vorliegende Variante vorrangig priorisiert. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsstraßen 'Schlesierstraße' und 'Höhrstraße', die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung.

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

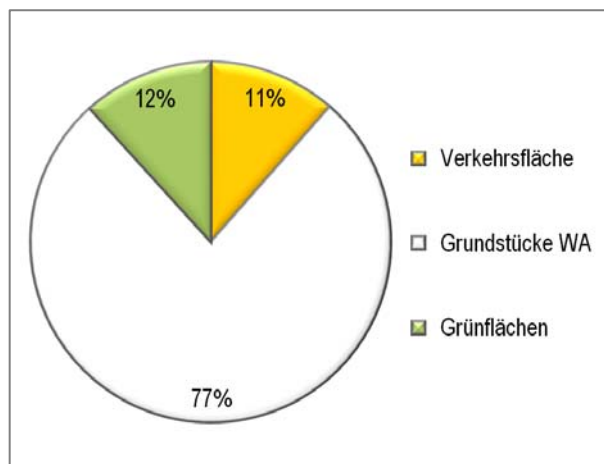
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- 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 2,26 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Es entstehen 27 Bauflächen im WA-Gebiet mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich Grünflächen) von ca. 730 m².



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 6,5 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.

Um den Zielen des Regionalplans gerecht werden zu können, werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise als zulässig festgesetzt. Wenn bereits bei einem Drittel der Grundstücke die Festsetzung für Doppelhäuser Anwendung findet, kann die Mindest-Brutto-Wohndichte für ein Kleinzentrum erreicht werden.

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 / Pflanzgebot

Die bandartige Eingrünung des Plangebietes durch das Pflanzgebot 1 bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zum Talbereich entlang des Krensheimer Grabens. Diese Grünflächen sind eigentümlich den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet, um langfristig die Pflege der Grünflächen zu sichern. Auf den beiden, der Höhrstraße zugeordneten, Bauplätzen darf das Pflanzgebot durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Die an dieser Stelle entfallenden Bepflanzungen müssen jedoch auf selbigem Grundstück, an anderer Stelle umgesetzt werden.

Die bestehenden Grünstrukturen auf der Fläche des Pflanzgebots 2 sollen erhalten oder in gleicher Anzahl durch neue Bäume und Sträucher ersetzt werden. Zudem soll die Fläche durch zusätzliche Bepflanzung verdichtet werden.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch die Bebauung nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

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 einem Farbton mit Hellbezugswert von 75-95 auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Der Sockelanstrich ist an diese Farbtöne anzupassen.

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 - Biotop

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei der vier Teilflächen des Biotops 'Feldhecken nördlich Grünsfeld' nach §32 NatSchG mit einer Fläche von ca. 323 m² und 318 m², was insgesamt rund 53% des Gesamtbiotops ausmacht. Durch die geplanten Maßnahmen werden die beiden Teilflächen dauerhaft entfernt und somit vollständig und unwiederbringlich zerstört.

Ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung / Ausnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreises gestellt.

Um den Verlust der beiden Feldhecken zu kompensieren, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen geplant, die im Umweltbericht näher beschrieben sind.

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 20.06.2017 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:

- Die Baufeldräumung, d. h. die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen hat zu Beginn der Vegetationsperiode (v.a. Erdbaumaßnahmen) bei Temperaturen über 5 °C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.
- Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- Zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. Gehölzschnitte: Fällarbeiten/ Gehölzschnitte von Bäumen und Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Vor Entfernung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinternden Arten (winter-schlafende Säugetiere, z.B. Fledermäuse) sicher ausgeschlossen sein.

Gutachterliches Fazit der saP:

„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse, Feldhamster), Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Fazit:

Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen festgestellt. Ein potentielles Vorkommen besteht jedoch für die Zauneidechse und Schlingnatter. Das Planungsgebiet könnte ferner Jagdrevier von diversen Fledermausarten sein.

Durch die geplanten Maßnahmen werden zwei geschützte Biotop (Feldhecken) dauerhaft entfernt. Es ist zu bedenken, dass das Feldhecken durch die hohe strukturelle Vielfalt und die unterschiedlichen mikroklimatischen Bedingungen der einzelnen Strukturen eine sehr hohe Artenvielfalt (bis zu 1500 Arten) Lebensraum bietet. Diese werden durch die Überplanung vollständig und unwiederbringlich zerstört. Ebenfalls dauerhaft entfernt würde die Streuobstwiese am östlichen Rand des Planungsgebietes. Die ökologische Bedeutung von Streuobstwiesen ist ähnlich hoch wie die der Feldhecken. Angelegte Gärten können diese Strukturen nicht ersetzen.

Betroffenheit streng geschützter Tierarten

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen:

- Die Baufeldräumung, d. h. die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen hat zu Beginn der Vegetationsperiode (v.a. Erdbaumaßnahmen) bei Temperaturen über 5 °C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.

- Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Keine Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen Wiesen, und dem darauf bestehenden Hecken- und Baumbestand.
- Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Vor Entfernung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinternden Arten (winterschlafende Säugetiere, z.B. Fledermäuse) sicher ausgeschlossen sein.

kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist für die dauerhafte Entfernung der geschützten Biotope `Feldhecken nördlich Grünsfeld´ notwendig.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen) sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.“

10 Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei parallel verlaufende Stichstraßen von Süden nach Norden erschlossen. Die Planstraße A ist an die `Schlesierstraße´ und die Planstraße B an die `Höhristraße´ angehängt. Beide Stichstraßen stellen Sackgassen dar, die über Wendeanlagen im nördlichen Bereich verfügen. Gehwege entlang der Wohnstraße werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als nicht notwendig erachtet. Die Planstraßen unterliegen damit einer Mischnutzung. Zur besseren fußläufigen Verbindung wurde ein Fußweg im südlichen Bereich zwischen den beiden Planstraßen festgelegt. Zudem sind zwei Fußwege an beiden Enden der Stichstraßen in Richtung landwirtschaftlicher Weg nach Nordosten geplant. Nach Einbindung des Erschließungsplaners wurden im Rahmen des Bebauungsplanes zugleich noch Flächen für Schrammborde zugunsten einer besseren straßentechnischen Umsetzung berücksichtigt.

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet. Die Wasserversorgung ist als Ringleitung geplant. Die Entwässerung des Baugebietes ist als Trennsystem geplant. Die Unterlagen des Wasserrechtsverfahrens werden derzeit erstellt und sollen zeitnah eingereicht werden. 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.

Die Bauplätze 22 und 24 werden über die Planstraße B durch ein einzutragendes Leitungsrecht erschlossen.

11 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Die Kommune erwirbt derzeit alle im Plangebiet liegenden Flurstücke. Etwa 70% der Fläche wurden bereits notariell erworben.

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 und erheblichen Umweltauswirkungen in einem **Umweltbericht** beschrieben werden.

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 ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan `Höhri II` 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 `Höhri II` ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan umfasst ein 2,26 ha großes Plangebiet im Nordosten von Grünsfeld. Die geografische Abgrenzung der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird unter Kapitel 2 der Begründung katasterteknisch 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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 landwirtschaftlicher Fläche, Magerweide sowie Streuobstbeständen. Das Plangebiet wird sich zu einem Wohngebiet mit einer annähernden Versiegelung von 30% entwickeln. Der wesentlichste Eingriff wird unter den Schutzgütern der Boden und die Pflanzen / Tiere erfahren. Deshalb ist ein Ziel, die Eingriffe zu minimieren. Die Ziele des Umweltschutzes sind deshalb Vermeidungs-, Minimierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Planung festzusetzen.

13.1.5 Datengrundlage

Für den Umweltbericht wurde verwendet:

- Lageplan mit prinzipieller Darstellung der geplanten Baumaßnahmen
- Daten über besonders geschützte Gebiete in Baden-Württemberg (www.lubw.de)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan `Höhri II` (Stand: 2017)

13.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umwelt

13.2.1 Bewertungsgrundlage

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen 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.

Als Bewertungsgrundlage wurde die Richtlinie 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (Stand 2005)' und die 'Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) (Stand 2010)' herangezogen.

Entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs werden die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Boden, Wasser und Luft/Klima in haWE (Hektar-Werteinheit) bewertet. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden Biotoppunkte ermittelt. Die Schutzgüter Mensch/ Kultur/ Sonstiges werden verbal argumentativ behandelt.

Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

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. 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 mit jeweils eigenen Planungswerten skizziert.'

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

Vor dem Eingriff



Nach dem Eingriff (neue Planung)



Biotopbestandsaufnahme vorher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Acker 37.10	4	10.227	40.908
Feldgehölz 41.10	15	318	4.770
Feldhecke 41.20	15	321	4.815
Streuobstbestand (mittelwertig)	18	1.332	23.976
Magerweide mittlerer Standorte 33.51	15	10.382	155.730
Summen:		22.580	230.199

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Asphaltstraße 60.21	1	2.597	2.597
Von Bauwerk bestandene Fläche 60.10	1	5.199	5.199
Garten 60.60	6	12.130	72.780
Feldgehölz 41.10	15	2.292	34.380
Streuobstbestand (mittelwertig)	18	250	4.500
Straßenbegleitgrün 33.80	4	112	448
Summen:		22.580	119.904

Aus der Biototypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 110.295. Der Eingriff konnte im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt. Ein potentielles Vorkommen besteht jedoch für die Zauneidechse und Schlingnatter. Das Planungsgebiet könnte ferner Jagdrevier von diversen Fledermausarten sein.

Durch die geplanten Maßnahmen werden zwei geschützte Biotope (Feldhecken) dauerhaft entfernt. Es ist zu bedenken, dass das Feldhecken durch die hohe strukturelle Vielfalt und die unterschiedlichen mikroklimatischen Bedingungen der einzelnen Strukturen eine sehr hohe Artenvielfalt (bis zu 1500 Arten) Lebensraum bietet. Diese werden vollständig und unwiederbringlich zerstört. Ebenfalls dauerhaft entfernt wird die Streuobstwiese am östlichen Rand des Planungsgebietes. Die ökologische Bedeutung von Streuobstwiesen ist ähnlich hoch wie die der Feldhecken. Angelegte Gärten können diese Strukturen nicht ersetzen.

13.2.3 Schutzgut Boden

Es werden öffentliche Planungsträger nach § 2 BBodSchG verpflichtet, bei eigenen Vorhaben in besonderem Maße die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG und den sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit Boden zur berücksichtigen und zu prüfen, ob eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 des BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Ist dies nicht möglich, können Beeinträchtigungen schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Die Grundlage für die Bewertung von Böden und ihren natürlichen Funktionen bildet der Leitfaden 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (LUBW, 2010, Bodenschutz 23). Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt zahlreiche unterschiedliche Funktionen, die einzeln bewertet werden:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit:**
Die Leistungsfähigkeit wird durch den Bodenwasserhaushalt, der Durchwurzelbarkeit und dem Lufthaushalt unter Berücksichtigung der Hangneigung bestimmt. Eine hohe Ertragsfähigkeit ergibt sich bei einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und einer guten Durchwurzelbarkeit.

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:
Die Leistungsfähigkeit wird durch das Aufnahmevermögen (Infiltrationsvermögen) von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. Abflussverminderung (Speicherfähigkeit) bestimmt.
- Filter und Puffer für Schadstoffe:
Die Fähigkeit, partikuläre Schadstoffe zu filtern und/oder gelöste Schadstoffe zu puffern, bestimmt die Leistungsfähigkeit. Böden mit hoher Leistungsfähigkeit entfernen Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf oder halten diese zurück oder bauen diese gegebenenfalls ab. Zudem weisen leistungsfähige Böden eine hohe Säurepufferkapazität auf.
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation:
Die Faktoren Wasserhaushalt, Gründigkeit und Nährstoffangebot bestimmt diese Leistungsfähigkeit. Extreme Standorteigenschaften (trocken, nass, Nährstoffarmut) bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung hoch spezialisierter und (meist) schutzwürdiger Vegetation.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen erfolgt stufenweise (5 Bewertungsklassen):

- 0 = versiegelte Fläche → keine Funktionserfüllung
- 1 = geringe Leistungsfähigkeit → Funktionserfüllung
- 2 = mittlere Leistungsfähigkeit → Funktionserfüllung
- 3 = hohe Leistungsfähigkeit → Funktionserfüllung
- 4 = sehr hohe Leistungsfähigkeit → Funktionserfüllung

Liegen für den Boden innerhalb einer Planfläche unterschiedliche Leistungsfähigkeiten wird der Mittelwert aus allen Bewertungsklassen gebildet. Bereits versiegelte Flächen fließen nicht in die Bewertung mit ein.

Bestandsbeschreibung

Geologisch ist die Fläche des Planungsgebiets dem Oberen Muschelkalk zuzuordnen. Das Gestein besteht aus Kalkstein, Tonmergelstein und Dolomitstein (Geoportal Baden-Württemberg, LGRB, GeoLA BK 50).

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' (LUBW 2010, BODENSCHUTZ 23) separat zu betrachten und bewerten.

Die Bewertung vor dem Eingriff wurde aus der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB Regierungsbezirk Freiburg entnommen.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung dahingehend verletzt, dass infolge der Bebauung eine Versiegelung der Fläche vorgenommen wird. Die Anlage von Grünflächen und Hecken hingegen wirkt der Verletzung des Schutzguts Boden entgegen.

Die Bewertung vor dem Eingriff wurde aus der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB Regierungsbezirk Freiburg entnommen. Das Gebiet 'Höhri' besteht aus dem Bodentypus i24:

- Flach und mitteltief entwickelter Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, flach und mittel tief entwickelter Pelosol, flach und mitteltief entwickelte Terra fusca, Pararendzina, Pelosol-Rendzina und Rendzina

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens 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.'

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

Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit des bisher nicht überplanten Bereiches wurde als mittel (Bewertungsklasse 2) eingestuft.

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

Für versiegelte Fläche: $KB (haWE) = 0,78 \text{ ha} \times (2 - 0) = 1,56 \text{ haWE}$

Für unversiegelte Fläche: $KB (haWE) = 1,49 \text{ ha} \times (2 - 1) = 1,49 \text{ haWE}$

Damit liegt ein Defizit für die natürliche Bodenfruchtbarkeit von 3,05 haWE vor.

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.

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

Die Bodenfunktion weist für das Kriterium 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' eine mittlere Funktion für das Plangebiet auf, was der Bewertungsklasse 2,0 entspricht.

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

Für versiegelte Fläche: $KB (haWE) = 0,78 \text{ ha} \times (2,0 - 0) = 1,56 \text{ haWE}$

Im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Im Bereich der Grünflächen verbleibt die Speicherkapazität des Bodens.

Für unversiegelte Fläche: $KB (haWE) = 1,49 \text{ ha} \times (2,0 - 2,0) = 0 \text{ haWE}$

Damit liegt ein Defizit für das Schutzgut Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von 1,56 haWE 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.

Die Bodenkarte weist für das Kriterium 'Filter und Puffer für Schadstoffe' eine hohe bis sehr hohe Bedeutung des Plangebiets aus, was der Bewertungsstufe 3,5 entspricht.

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

Für versiegelte Fläche: $KB (haWE) = 0,78 \text{ ha} \times (3,5 - 0) = 2,73 \text{ haWE}$

Im restlichen Plangebiet verbleiben die Grünflächen. Mit einer Wertsteigerung ist nicht zu rechnen.

Für unversiegelte Fläche: $KB (haWE) = 1,49 \text{ ha} \times (3,5 - 3,5) = 0 \text{ haWE}$

Damit liegt für das Schutzgut Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe ein Defizit von 2,73 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als 'Sonderstandort für naturnahe 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).

Es handelt sich hierbei um Flächen, die als Sonderstandort für natürliche Vegetation eine mittel bis hohe Bedeutung haben (Wertstufe 2,5). Böden die eine niedrigere Bewertungsklasse als 3 erhalten, weisen in der Regel keine spezifischen funktionalen Eigenschaften als Sonderstandort auf.

Aus diesem Grund empfiehlt die Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' (2012) keine Bewertung vorzunehmen.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktion*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte (Kap. 6)
0-0-0	0	0
0-1-0	0,333	1,33
1-1-1	1	4
1-1-2	1,333	5,33
1-2-2	1,666	6,66
2-2-2	2	8
2-2-2,5	2,166	8,66
2-2-3	2,333	9,33
2-3-3	2,666	10,66
3-3-3	3	12
3-3-4	3,333	13,33
3-4-4	3,666	14,66
4-4-4	4	16

* Die Zahlen in Spalte 1 entsprechen den Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Für die vorliegenden Bodenfunktionen wurden die Bewertungsklasse 2-2-3 ermittelt. Demnach sind 9,33 Ökopunkte je m² für die gemittelten Bodenfunktionen heranzuziehen. Für die versiegelte Fläche (0,7796 ha) entsteht ein Ausgleich von $7.796 \times 9,33 = 72.737$ Ökopunkten.

13.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Es befinden sich in der Nähe des Plangebiets keine Gewässer. Daher können negative Auswirkungen auf das Oberflächenwasser infolge der Planumsetzung ausgeschlossen werden.

Für das Teilschutzgut Grundwasser wurde folgendes Schema zur Bewertung von Flächen entwickelt: Wichtigstes Kriterium ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung beschreiben zu können. Die Klassifizierung der Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Geologischen Übersichtskarte 1:300.000 („GÜK300“) 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 (GK50) 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.

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

Im Untersuchungsbereich tritt Oberer Muschelkalk auf. Entsprechend der Tabelle 'Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut 'Grundwasser' ist das Plangebiet in die Stufe 'C' einzuordnen.

Versiegelte Flächen in Siedlungsbereichen besitzen für den Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser eine geringe Wertigkeit. Freiflächen im Siedlungsbestand werden anhand der anstehenden geologischen Schichten bewertet. Für das restliche Plangebiet bleibt die Wertstufe erhalten.

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

Für versiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 0,79 \text{ ha} \times (3 - 1) = 1,58 \text{ haWE}$

Für unversiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 1,21 \text{ ha} \times (3 - 3) = 0 \text{ haWE}$

Damit liegt für das Schutzgut Wasser ein Defizit von 1,58 haWE vor.

13.2.5 Schutzgut Klima und Luft

'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.“

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

Durch die Hangneigung des Plangebiets und die teilweise wertvolle ökologische Ausstattung ergibt sich, entsprechend der Tabelle 'Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima / Luft', eine hohe Wertigkeit (Stufe B) für das Plangebiet hinsichtlich dem Schutzgut Klima/Luft.

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas, da Kaltluftströme durch die Bebauung nicht mehr ungehindert talwärts fließen können. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird durch die festgesetzten Pflanzgebote minimiert, so dass insgesamt eine Wertminderung von einer Stufe angenommen wird. Aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude können Windverwirbelungen nicht ausgeschlossen werden.

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

$KB \text{ (haWE)} = 2,26 \text{ ha} \times (2,5 - 1,5) = 2,26 \text{ haWE}$

Damit liegt für das Schutzgut Klima/Luft ein Defizit von 2,26 haWE vor.

13.2.6 Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

'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)

Beim Schutzgut 'Landschaftsbild und Erholung' werden die Hauptkriterien 'Vielfalt' und 'Eigenart' aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung in Stufe C eingeordnet. Die geplanten Bebauungen verursachen einen weiteren Funktionsverlust des Landschaftsbildes in diesem Bereich, so dass nach der Planumsetzung eine Einstufung in die Wertstufe D anzusetzen ist.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff) $KB \text{ (haWE)} = 2,26 \text{ ha} \times (2,5 - 1,5) = 2,26 \text{ haWE}$

Es liegt damit ein Defizit von 2,26 haWE vor.

Die Schutzgüter 'Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter' sind durch das Baugebiet nicht wesentlich betroffen.

13.2.7 Planinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen

Der Erhalt und Anpflanzung randlicher Heckenstrukturen mit heimischen Gehölzen sichern die bisherige ökologische Funktion dieser Flächen. Die Pflanzgebote sind im Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild/Erholung berücksichtigt.

Für das Ökokonto der Stadt Grünsfeld wurde vor ca. 10 Jahren auf dem Flurstück 10179 zwischen Grünsfeld und Grünsfeldhausen ein Teich (11.927 m²) angelegt. Vorher bestand die Fläche aus intensiv genutztem Ackerland.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
vorher	Acker 37.10	4	11.927	47.708
nachher	Teich 13.72	16	11.927	190.832

Durch die Ausgleichsmaßnahme wurden somit 143.124 Bilanzpunkte gewonnen.

Da durch den Eingriff eine negative Bilanz von 110.295 Bilanzpunkten entsteht, ist durch die Ausgleichsmaßnahme (Anlage des Teiches) der Eingriff vollständig ausgeglichen.

13.2.8 Kompensationsbilanz des Bebauungsplans

Notweniger Ausgleich	Pflanzen und Tiere (P = Biotoppunkte)	Landschaftsbild und Erholung	Boden – Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Boden – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Boden – Filter und Puffer für Schadstoffe	Wasser	Luft und Klima
Plangebiet Vorher	230.199 P	5,65 haWE	4,52 haWE	4,52 haWE	7,91 haWE	4,52 haWE	5,65 haWE
Plangebiet nachher	119.904 P	2,26 haWE	3,05 haWE	1,56 haWE	2,73 haWE	1,58 haWE	2,26 haWE
Fazit Plangebiet	110.295 P	-3,39 haWE	-1,47 ha WE	-2,96 haWE	-5,18 haWE	-2,94 haWE	-3,39 haWE
	-50 %	- 60 %	- 30 %	- 65 %	- 65 %	- 65 %	-60 %
	→ Stark betroffen	→ Stark betroffen	→ betroffen	→ stark betroffen	→ stark betroffen	→ stark betroffen	→ stark betroffen

13.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung dieses Erweiterungspotentials am bestehenden Standort nur im Anschluss an die bestehenden Baugebiete sinnvoll ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden deshalb zurückgestellt.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Hecken- und Gehölzanpflanzungen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Firsthöhen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

13.4 Prüfen von Planungsalternativen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld–Wittighausen mit Rechtskraft vom 15.07.2006, weist das Verfahrensgebiet als geplantes Wohngebiet aus. Im Süd-Westen des Plangebietes wird eine bereits umgesetzte Wohnbaufläche mit einbezogen und überplant. Das Planungsgebiet schließt eine Lücke zwischen zwei bestehenden Baugebieten. Verträglichere Planungsalternativen existieren nach aktuellem Sachstand nicht.

13.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Es ist geplant neues Bauland im Nordwesten von Grünsfeld auszuweisen. Das neue Baugebiet 'Höhri II' grenzt unmittelbar an bestehendes Wohngebiet an. Durch die Ausweisung soll der hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und attraktiven Baugrundstücken begegnet werden. Da zwei geschützte Biotope überplant werden, entstehen zum Teil erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Der erforderliche Ausgleich ist über die Anlage eines Teiches von ca 12.00 m² im Außenbereich der Stadt Grünsfeld abgegolten.

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 Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes 'Höhri II' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

13.6.1 Inhalte des Monitorings

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 wurde.
- 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 Publikumsmagneten.

13.6.2 Monitoring - Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Stadt 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 Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sind die versiegelten Flächen größer geworden? ■ Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung berücksichtigt? ■ Besteht der konkrete Bauwunsch weiterhin?
Nach vollständiger Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein? ■ Entspricht die Fassadengestaltung (Farbe, Material, Oberfläche) den Festsetzungen?
<p>→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse → Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen → Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt</p>	

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 Anlage von Grünflächen mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen / Sträuchern sowie der planexternen Ausgleichsmaßnahme 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 Stadt 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 `Höhri II` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Stadt Grünsfeld, den

 Joachim Markert, Bürgermeister