

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN 'HÖHRI II'

STADT GRÜNSFELD
MAIN-TAUBER-KREIS

STAND 20. MÄRZ 2018

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	4
6.1	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	4
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Grünflächen / Pflanzgebot	5
7	Örtliche Bauvorschriften	5
8	Naturschutz - Biotope	5
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	8
13.2.1	Bewertungsgrundlage	8
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	14
13.2.6	Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter	15
13.2.7	Planinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen	15
13.2.8	Kompensationsbilanz des Bebauungsplans	18
13.3	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	18
13.4	Prüfen von Planungsalternativen	18
13.5	Zusammenfassung Umweltbericht	18
13.6	Monitoring	19
13.6.1	Inhalte des Monitorings	19
13.6.2	Monitoring - Zeitplan	19
14	Abwägung	20

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 21 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.

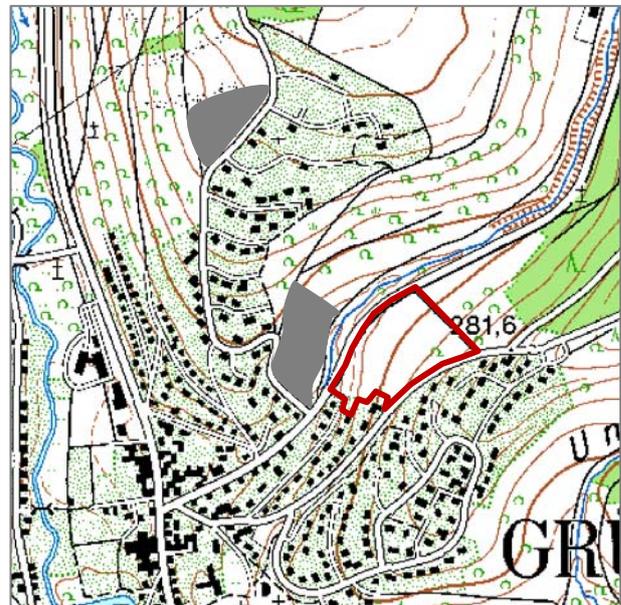
Quelle Karte: Top 25 Nord, Landesvermessungsamt BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

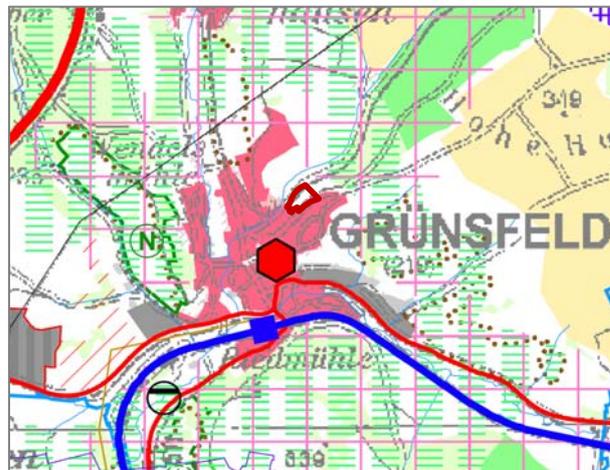
Das Plangebiet besitzt eine Größe von 2,26 ha.



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.

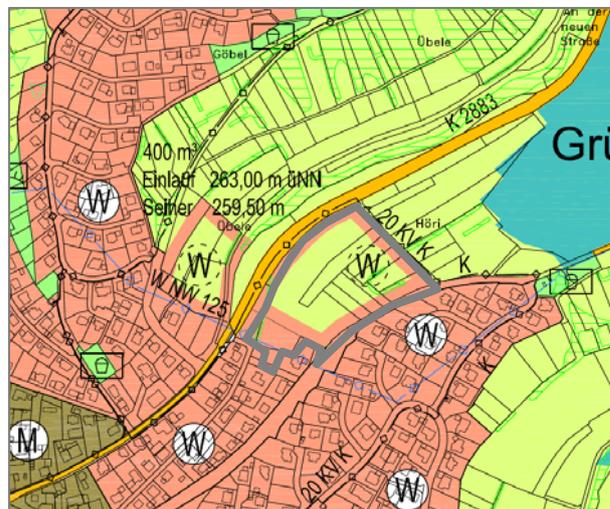


Durch die Überplanung von Ackerflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet und im Anschluss daran vorlag. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes 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, weißt 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.

In der derzeit laufenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld–Wittighausen stellt das vorliegende Plangebiet die letzte freie ausgewiesene Wohnbaufläche im Kernstadtgebiet Grünsfeld dar.



Bedarf an Bauland

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die 27 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile 21 vorgemerkte Interessenten. Der Bedarf wird durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich. Auf der Homepage der Stadt Grünsfeld werden derzeit zudem aktiv alle Wohnungseigentümer mit freien Wohnungen dazu aufgerufen, die zu vermietenden Wohnungen der Stadt Grünsfeld zu melden.

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. In allen Ortsteilen finden ebenfalls erfolgreich seit 30 Jahren Dorfentwicklungs- bzw. ELR-Maßnahmen zur Innenentwicklung statt.

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.

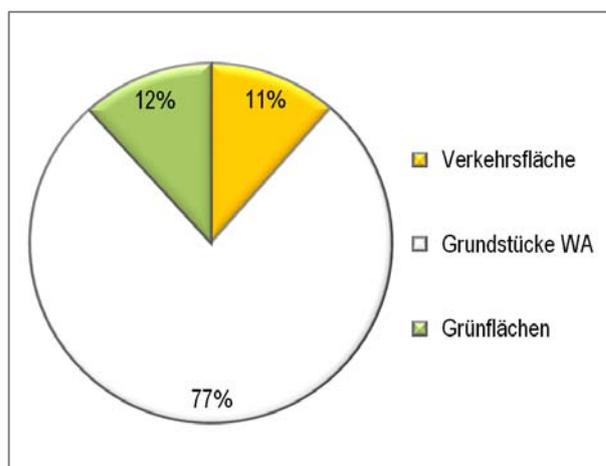
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- 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 eine 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.

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. Den Zielen des Regionalplans wird gefolgt durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Durchmischung der Bauweise findet man bereits in den angrenzenden Baugebieten des `Göbel-Hömberg III` und insbesondere der `Lai`. Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauherren Flexibilität hinsichtlich der Anlage von Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Diese Flexibilität ist für den ländlichen Raum maßgebend, um eine Attraktivität der Bauflächen zu sichern. In den angrenzenden Baugebieten gibt es zahlreiche Mehrfamilienwohnhäuser mit teilweise bis zu fünf bis acht Wohnungen.

Die Mindest-Bruttowohndichte für Grünsfeld kann im Gebiet „Höhri II“ bereits mit der Regelung „Einzel- und Doppelhäuser“ bequem erreicht werden, wenn bei rund einem Viertel der Grundstücke die Festsetzung „Doppelhaus“ Anwendung findet und zwei Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich fünf Wohneinheiten entstehen. Damit wird ausreichend Flexibilität und Attraktivität für junge Bauherren erreicht. Reihenhäuser wären in städtebaulicher Hinsicht ein Sonderfall im Grünsfelder Hauptort und ist deshalb das falsche baurechtliche Instrument. Die Grundstücksgrößen werden nicht mit dem Bebauungsplan rechtskräftig und sind deshalb hier letztendlich nicht zu beeinflussen. Deshalb wurde zur Erreichung der Mindest-Bruttowohndichte Einzel- und 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 / 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 eigentumsmäßig 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 - Biotope

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 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreises gestellt. Die Ausnahme wurde mit Az. 21-364.27 am 09.10.2017 mit der Auflage des funktionsgleichen Ausgleichs, erteilt.

Um den Verlust der beiden Feldhecken zu kompensieren, ist die Kompensationsmaßnahme 2 geplant, die im Umweltbericht näher beschrieben ist.

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 20.03.2018 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:

- 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 (winterschlafende 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.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen festgestellt. Ein potentiell 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 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:

- 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 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 (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 'Höhrstraße' 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 Bauplatz 14 sowie das Pflanzgebot pfg2 werden über eine kurze Stichstraße von der Planstraße A aus erschlossen.

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.

Das Stadtwerk Tauberfranken GmbH plant eine Erschließung des Gebietes mit dem umweltschonenden Erdgas mit Vorverlegung von Erdgasversorgungsleitungen in die Grundstücke. Nach dem DVGW-Regelwerk GW 125 muss ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baumpflanzungen und den Versorgungsleitungen eingehalten werden.

Am südwestlichen Ende des Plangebietes, an der Schlesierstraße, wurde eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation der Netze BW GmbH eingepplant.

11 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Die Kommune erwirbt derzeit alle im Plangebiet liegenden Flurstücke. Über 95% der Fläche wurden bereits notariell erworben.

12 Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße K 2883 (Krensheimer Straße) kann es zu Lärmimmissionen kommen. Da die Kreisstraße jedoch kaum überörtlichen Durchgangsverkehr aufweist, werden diese Immissionen als gering eingestuft. Zur Minderung der möglichen Immissionen wurde ein Pflanzgebot zwischen der Kreisstraße und der geplanten Bebauung festgesetzt. Hier soll ein stufig aufgebaute Pflanzstreifen als Sichtschutz angelegt werden. Dieser soll das Plangebiet von der Krensheimer Straße abpuffern.

Das in jüngster Zeit umgesetzte Baugebiet 'Göbel-Hömborg III' liegt gegenüber der Kreisstraße und befindet sich in vergleichbarem Abstand, wie das neue Plangebiet, zu dieser Straße. Bisher konnten im Gebiet 'Göbel-Hömborg III' keine Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße festgestellt werden. Aufgrund dessen wird auch für das vorliegende Plangebiet mit keinen erheblichen Auswirkungen der Kreisstraße gerechnet.

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, Mager- und Fettwiese sowie Streuobstbeständen. Das Plangebiet wird sich zu einem Wohngebiet mit einer annähernden Versiegelung von 30% entwickeln. Wesentliche Eingriffe erfahren die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere. 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	9.778	39.112
Feldgehölz 41.10 / Feldhecke 41.20	17	1.642	27.914
Streuobstbestand 33.41 + Streuobst-Zuschlag	19	1.451	27.569
Magerwiese 33.43	19	7.110	135.090
Fettwiese 33.41	13	2.570	33.410
Summen:		22.551	263.095

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Asphaltstraße 60.21	1	2.722	2.722
Von Bauwerk bestandene Fläche 60.10	1	5.133	5.133
Garten 60.60	6	11.977	71.862
Feldgehölz 41.10	14	2.293	32.102
Streuobstbestand 33.41 + Streuobst-Zuschlag	19	250	4.750
Straßenbegleitgrün 33.80	4	176	704
Summen:		22.551	117.273

Aus der Biototypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 145.822. 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) Le-

bensraum 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 ha x (2 - 0) = 1,56 haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 1,47 ha x (2 - 1) = 1,47 haWE

Damit liegt ein Defizit für die natürliche Bodenfruchtbarkeit von 3,03 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 ha x (2,0 - 0) = 1,56 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) = 1,47 ha x (2,0 - 2,0) = 0 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: $KB (haWE) = 1,47 \text{ ha} \times (3,5 - 3,5) = 0 \text{ haWE}$

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. Dieses Defizit wird durch die planexternen Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 13.2.7 vollständig ausgeglichen.

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 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: $KB \text{ (haWE)} = 0,78 \text{ ha} \times (3 - 1) = 1,56 \text{ haWE}$

Für unversiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 1,47 \text{ ha} \times (3 - 3) = 0 \text{ haWE}$

Damit liegt für das Schutzgut Wasser ein Defizit von 1,56 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 (haWE) = 2,26 ha x (2,5 – 1,5) = 2,26 haWE

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

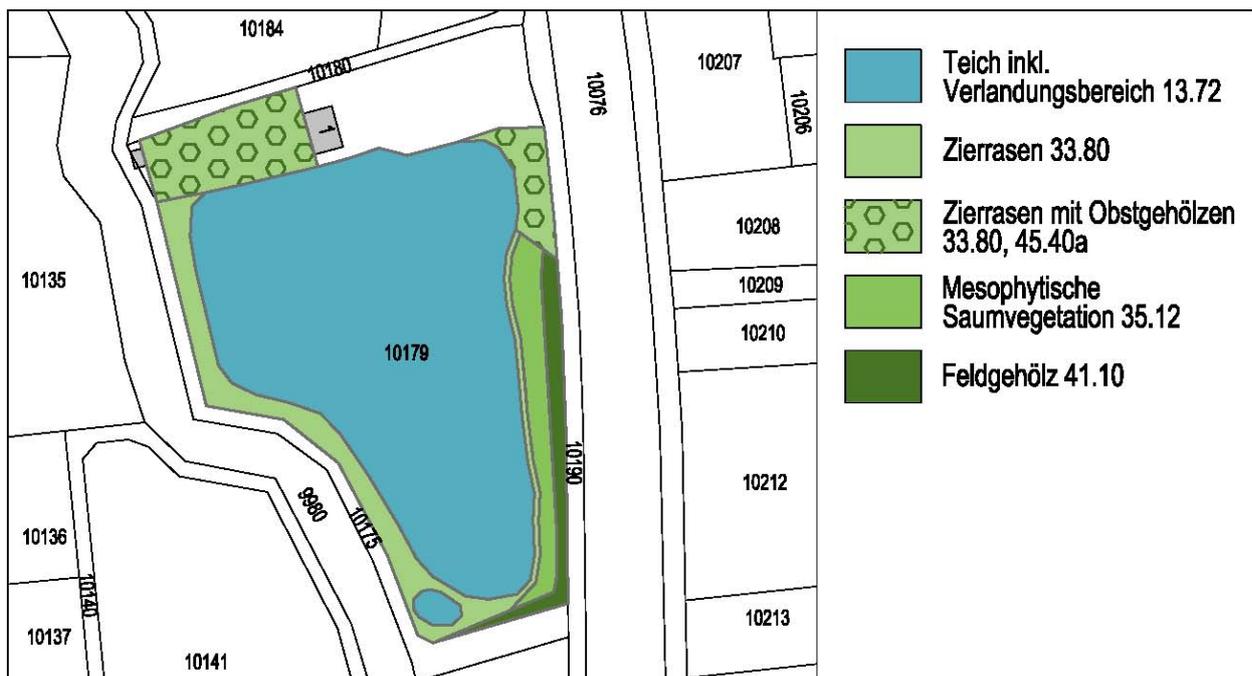
Die Schutzgüter 'Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter' sind durch das Baugebiet nicht wesentlich betroffen.

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.

Planexterne Kompensationsmaßnahme 1:

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. Diese Maßnahme wird nun für den Ausgleich des Defizits der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen.



Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme 1:

Vorher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Acker 37.10	4	10.412	41.648

Nachher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Teich inklusive Verlandungsbereich 13.72	16	7111	113776
Zierrasen 33.80	4	1140	4560
Zierrasen mit Obstgehölzen 33.80, 45.40a	8	1185	9480
Feldhecke 41.20 / Feldgehölz 41.10	15	420	6300
Mesophytische Saumvegetation 35.12	14	556	7784
Summen:		10.412	141.900

Durch die Ausgleichsmaßnahme 1 wurden somit **100.252 Bilanzpunkte** gewonnen.

Planexterne Kompensationsmaßnahme 2:

Im Rahmen des Antrags auf Ausnahme zur Zerstörung von zwei Teilflächen eines gesetzlich geschützten Biotops, wurde zum Ausgleich der verloren gehenden Biotope eine Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen. Diese Maßnahme wurde aus der Biotopvernetzungs-konzeption II der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld – Wittighausen entwickelt. Auf dem Flurstück 3143 der Gemarkung Krensheim soll zur Vernetzung der bereits vorhandenen Biotope 'Feldhecken westlich Krensheim' und 'Sukzession Wolfsberg' eine Feldhecke am Feldweg entlang gepflanzt werden. Die Länge beträgt rund 150m, die Breite beläuft sich auf 10m, beidseits ist ein extensiv gepflegter Saum auszubilden. Der Rest der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu einer Obstwiese umgewandelt.

**Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme 2:**

Vorher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Intensivgrünland 33.60	6	7.020	42.120

Nachher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Intensivgrünland 33.60	6	150	900
Mesophytische Saumvegetation 35.12	14	706	9884
Feldhecke trockenwarmer Standorte 41.21	21	1405	29505
Intensivgrünland mit Obstgehölzen 33.60, 45.40a	10	4759	47590
Summen:		7.020	87.879

Durch die Ausgleichsmaßnahme 2 wurden somit **45.759 Bilanzpunkte** gewonnen.

Planexterne Kompensationsmaßnahme 3:

Auf dem Flurstück 11205 der Gemarkung Grünsfeld soll zur Vernetzung der bereits vorhandenen Biotop-Teilflächen 'Feuchtbiotopflächen östlich Grünsfeld' auf einer gemeindeeigenen Ackerfläche eine Ergänzung des Biotops entstehen.

Entlang des Feldweges wird eine Streuobstwiese angelegt. An der nördlich gelegenen Fläche Richtung Bahnlinie entstehen drei Tümpel. Ein Teil des Aushubs wird auf der Fläche gelagert und trägt zusammen mit einzelnen Steinhäufungen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Mikroklimas bei. Auf der umgebenden Fläche entsteht eine Ruderalflur. Durch die direkt angrenzende Biotopfläche ist der Eintrag von autochthonem Saatgut gewährleistet.



Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme 3:

Vorher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Acker 37.11	4	4.987	19.948

Nachher	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Fettwiese mit Obstgehölzen 33.41, 45.30	19	3400	64.600
Tümpel 13.20	26	900	23.400
Ruderalvegetation 35.63	11	687	7.557
Summen:		4.987	95.557

Durch die Ausgleichsmaßnahme wurden somit **75.609 Bilanzpunkte** gewonnen.

Durch den Eingriff entsteht im Plangebiet ein Defizit von 145.822 auszugleichenden Biotoppunkten (Schutzgut Pflanzen und Tiere) sowie 72.737 Ökopunkten (Schutzgut Boden), insgesamt also 218.559 Punkte.

Durch die drei Ausgleichsmaßnahmen (221.620 Biotoppunkte) kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

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	263.095 P	5,65 haWE	4,52 haWE	4,52 haWE	7,91 haWE	4,52 haWE	5,65 haWE
Plangebiet nachher	117.273 P	2,26 haWE	3,05 haWE	1,56 haWE	2,73 haWE	1,58 haWE	2,26 haWE
Fazit Plangebiet	145.822 P	-3,39 haWE	-1,47 ha WE	-2,96 haWE	-5,18 haWE	-2,94 haWE	-3,39 haWE
	-55 %	- 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 Gehölzpflanzungen
- 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 drei Kompensationsmaßnahmen 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 den planexternen Ausgleichsmaßnahmen 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 20.03.2018

gez. Joachim Markert, Bürgermeister