



Bebauungsplan „Hofweg“

Anlage I zur Begründung: Umweltbericht

Fassung vom 10.01.2008

Bearbeitung:

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: right;">PLANUNGSBÜRO  MÄNDLE</p> <p>Ines Mändle, Dipl.-Ing.(FH) Landespflege, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin Kommunale Umweltplanerin (TU Karlsruhe) Höhenweg 22, 72631 Aichtal, Tel. 07127 / 960 232</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

im Auftrag der

**LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH**

INHALTSVERZEICHNIS

| | <i>Seite</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Planungsinhalte und Planungsziele | 3 |
| 2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG..... | 5 |
| 3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 10 |
| 3.1 Schutzgut Mensch..... | 10 |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen | 11 |
| 3.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete | 12 |
| 3.4 Schutzgut Boden | 12 |
| 3.5 Schutzgut Wasser | 13 |
| 3.6 Schutzgut Klima/Luft..... | 14 |
| 3.7 Schutzgut Landschaft | 14 |
| 3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter..... | 15 |
| 3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern..... | 15 |
| 3.10 Zusammenfassende zu erwartende Auswirkungen..... | 15 |
| 3.11 Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB | 16 |
| 3.12 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 16 |
| 4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN | 16 |
| 5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 19 |
| 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 19 |
| 5.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten..... | 19 |
| 5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung..... | 20 |
| 6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 21 |

ANLAGE I: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG SCHUTZGUT BIOTOPE UND ARTEN

ANLAGE II: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG SCHUTZGUT BODEN

1 EINLEITUNG

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die ersten Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Sofern die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 4 (1) BauGB noch Hinweise auf einen anderen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 liefern, werden die Erkenntnisse nach Abwägung durch die Stadt ggf. im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes, bei dem ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Eine Reihe von Umweltauswirkungen wurden bereits auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt, so dass in vielen Fällen auf dem Inhalt dieser übergeordnete Stufe der Umweltprüfung aufgebaut wird.

1.1 Kurzdarstellung der Planungsinhalte und Planungsziele

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebiets | Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, das sich strukturell an die nördlich angrenzende Bebauung anfügt und nach Süden einen Ortsrand definiert. Durch die landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft hergestellt. |
| Angaben zum Standort | Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Bereiches Hofgarten auf Gemarkung Wertheim-Hofgarten und grenzt im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung (Baugebiet Setzlein, Birkenschlag und Hinterer Rain) an. Im Nordosten stellt der landwirtschaftliche Fahrweg bzw. die Wohnstraße „Eicheler Höhenweg“ die Begrenzung her. Im Südwesten und Südosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Das Plangebiet wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. |

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art und Maß der Bebauung | <p>Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.</p> <p>Eine Bebauung mit Wohnhäusern wird angestrebt, daher werden Nutzungen ausgeschlossen, die entweder mit unerwünschten Immissionen oder mit einer großen Flächeninanspruchnahme verbunden sind.</p> <p>Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.</p> |
| Erschließung | <p>Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Oberer Neuberg und ergänzend über den Eicheler Höhenweg. Die Hauptanbindung führt über den Oberen Neuberg an die Eichelsteige, die eine direkte Anbindung mit einem neuen Brückenbauwerk an die Würzburger Straße (Landesstraße L 2310) erhält (Baubeginn 2007). Durch den Ausbau des Brückenbauwerks mit Anbindung der Eichelsteige an die Würzburger Straße wird insgesamt die Ortslage Eichel erheblich von Verkehr entlastet. Gleichzeitig wird eine direkte Anbindung an die Kernstadt hergestellt.</p> <p>Das Erschließungskonzept sieht eine Verlängerung des Eicheler Höhenweges und den Ausbau einer neuen Erschließungsstraße vor. Die im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke werden über zwei neue Straßenstiche erschlossen. Die Ausbildung dieser Stichstraßen ist als Wohnstraßen vorgesehen.</p> <p>Als Fußwegeverbindungen sind von der Straße Oberer Neuberg Richtung Süden ein Hauptweg in die freie Landschaft sowie jeweils Anbindungen an diesen Hauptweg über die Stichstraßen geplant.</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden | Geplante Nutzung | Flächengröße im Bebauungsplan (m²) |
| | Wohngebiet (WA) | 21.690 |
| | Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen | 2.501 |
| | Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün | 153 |
| | Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan | 24.344 |

2 **UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe nachfolgende Tabelle). Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze und Fachpläne sind im vorliegenden Planfall relevant:

Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch | Baugesetzbuch | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. |
| | Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm 1998 DIN 18005 | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll. |
| | Bundesnaturschutzgesetz | Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt. |
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. |
| | Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | FFH-RL | Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen. |
| | VogelSchRL | Schutz und Erhaltung sämtlicher wild lebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. |
| Boden | Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung | Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen. |
| | Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen | Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. |
| | Baugesetzbuch | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. |
| Luft | Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | TA Luft | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |
| | Baugesetzbuch | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne |
| Klima | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | Schutz, Pflege, Gestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung (vgl. § 1 NatSchG BW). |
| | Baugesetzbuch | Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutz-relevanter Instrumente. |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz / Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft. |
| | Baugesetzbuch | Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umwelt- |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | schutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in das Landschaftsbild. |
| Kultur- und Sachgüter | Baugesetzbuch | Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne. |
| | Bundesnaturschutzgesetz | Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. |

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 32 NatSchG

Die Abgrenzung sowie die Biotoperfassungsbögen der geschützten Bereiche wurden vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis zur Verfügung gestellt.

Im **Landschaftsplan** ist das Planungsgebiet bereits als geplante Baufläche eingetragen, insofern sind keine ortsbezogenen speziellen Aussagen zum Plangebiet vorhanden. Das südliche angrenzende Naturschutzgebiet ist als Schonwald (Wald in Naturschutzgebieten), Klimaschutzwald, Erholungswald Stufe II und Bodenschutzwald dargestellt.

Naturschutzfachliche Angaben zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (saP).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Vorgaben geben, z. B. Plansätze Regionalplan, Darstellungen FNP/LP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

Damit stellen die gesetzlichen und fachplanerischen Ziele innerhalb der Umweltprüfung den Maßstab dar, welche Umweltauswirkungen in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Nach der Ziffer 1b der gesetzlichen Anlage soll in der Einleitung des Umweltberichts auch die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt werden. Diese Art ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im nachfolgenden Hauptteil des Umweltberichts.

3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE NACH § 1, ABS. 6, NR. 7 BAUGB UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend für das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Planung versehene Veränderung des Umweltzustandes, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 1.2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- ♦ die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- ♦ die Erholungsfunktion.

Bestand

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch Grünlandflächen eingenommen. In die Grünlandflächen sind Baum- und Strauchhecken, ein Feldgehölz sowie Einzelbäume eingestreut. Die im Plangebiet vorhandenen Wege werden zur Naherholung von umliegenden Bewohnern genutzt. Nördlich grenzt unmittelbar die einseitig bebaute Erschließungsstraße „Oberer Neuberg“ an.

Bewertung

Das Plangebiet hat mit der vorhandenen Aussichtslage und Spazierwegen eine Bedeutung als Naherholungsfläche. Die einseitig bebaute Erschließungsstraße „Oberer Neuberg“ bedingt einen mangelhaft ausgebildeten Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft.

Auswirkungen

Durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiräumen kann es zu einer Nutzungsbeeinträchtigung für die Naherholung kommen. Durch die Erweiterung des Baugebietes wird es im Umfeld zu einer Zunahme von Immissionen (gas- und staubförmige Schadstoffe, Lärm durch Verkehr, Hausbrand und Baumaßnahmen) kommen.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund (siehe auch gesetzliche Ziele, Kapitel 1.2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- ◆ die Biotopfunktion,
- ◆ die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die potentiellen FFH- und Vogelschutz-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

Bestand

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch Grünlandflächen eingenommen. In die Grünlandflächen sind Baum- und Strauchhecken sowie Einzelbäume eingestreut.

Die heckenartigen Gehölzbestände sind zum Teil nach § 32 NatSchG geschützte Biotope (Feldhecken und Feldgehölze; Biotopnummer 6223-128-7620). Im Süden grenzen unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Wertheim" (Schutzgebietsnummer 1.28.002), im Südwesten das Naturschutzgebiet „Leidenrain“ (Schutzgebiets-Nr. 1.041) an.

Bewertung

Die Gehölzbestände, die als besonders geschützte Biotope ausgewiesen sind, haben eine sehr hohe Bedeutung. Die sonstigen Gehölzbestände haben eine hohe Bedeutung, die Grünlandflächen überwiegend eine mittlere Bedeutung – der Grünlandbereich nördlich des Naturschutzgebietes hat zusätzlich eine Pufferfunktion.

Auswirkungen

Im Planungsbereich kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einem überwiegenden Verlust der vorhandenen Biotoptypen. Weiterhin könnte es ohne entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete kommen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Eine exakte Ermittlung des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage I) dokumentiert.

Artenschutz (s. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Anlage zum Grünordnungsplan)

Für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (kl. Nov.) erfüllt.

Es wird keine Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 Satz 1 u. 2 BNatSchG (kl. Nov.) benötigt.

Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen und im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt.

Anderweitig zufriedenstellende Lösungen (standörtliche und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, müssen zwar nicht geprüft werden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers auch nicht vorhanden.

3.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Umfeld sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Im Planungsbereich sind nach der geowissenschaftlichen Übersichtskarte vornehmlich Braunerden und podsolige Braunerden aus sandig-lehmigem Sandsteinschutt, lokal eventuell auch Braunerde- Ranker zu erwarten.

Bewertung:

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt zahlreiche Leistungskomplexe wahr, die sich als folgende Funktionen beschreiben lassen:

- ◆ Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
 - ◆ Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
 - ◆ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
-

- ◆ Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- ◆ Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Böden des Planungsgebietes sind folgendermaßen zu bewerten:

Die landwirtschaftliche Ertragsfunktion ist gemäß der Flurbilanz der Vorrangflur Stufe 2 zuzuordnen, besitzt also eine hohe Bedeutung. Hinsichtlich der Wasserspeicherfähigkeit (Rückhaltung von Niederschlagswasser) haben die unbeeinflussten Böden eine mittlere (vorwiegend geringe bis mittlere) Bedeutung. Die Fähigkeit, den tieferen Untergrund gegenüber Schadstoffen zu schützen, ist bei den vorhandenen Böden vorwiegend gering bedeutsam ausgeprägt.

Auswirkungen

Im Planungsbereich kommt es durch die Umsetzung der Planung es zu einer Versiegelung von Böden und damit zu einem Verlust der oben dargestellten Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeicherung. Auch in den nicht versiegelten Bereichen können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen oder Umlagerungen auftreten. Die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches für das Schutzgut Boden wurde nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorgenommen. Eine exakte Ermittlung des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage II) dokumentiert. Zur Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden ist die Entwicklung von Extensivgrünland auf Ackerflächen auf einer Gesamtfläche von 1,825 ha vorgesehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand Grundwasser

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit des „Mittleren und Unteren Buntsandsteins“, dieser wird als Kluftgrundwasserleiter mit guter Grundwasserführung im Mittleren Buntsandstein bezeichnet (MUV 2004).

Bestand Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III der Brunnen Eichel VI und VII (Rechtsverordnung vom 04.08.1992).

Auswirkungen

Im Planungsgebiet ist aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Versiegelung eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Die Grünlandflächen stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Die entstehende Kaltluft fließt bei windarmen Wetterlagen vornehmlich der Ortslage Eichel zu. Die Gehölzstrukturen mit größeren Bäumen haben eine Bedeutung für die Frischluftproduktion bzw. Schadstofffilterung.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer *mittleren bis hohen Bedeutung* für die *Kalt- und Frischluftproduktion* auszugehen.

Auswirkungen

Durch die zusätzlichen Versiegelungen wird es zu kleinräumigen mikroklimatischen Auswirkungen (z.B. Erwärmungseffekte) kommen.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu verstärkten Staub- und Schadstoffemissionen kommen. Auch anlage- und betriebsbedingt kommt es durch Verkehr und Hausbrand zu Schadstoffemissionen im Plangebiet.

3.7 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Planungsbereich ist landschaftlich durch die mit Gehölzbeständen reich gegliederten Grünlandflächen geprägt.

Bewertung

Der Planungsbereich ist landschaftlich attraktiv und durch die Aussichtslage von besonderer Bedeutung. Die einseitig bebaute Erschließungsstraße „Oberer Neuberg“ bedingt einen mangelhaft ausgebildeten Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft.

Auswirkungen

Durch die Bebauung verändert sich das Ortsrandbild (Verbesserung des Ortsrandes, jedoch Verlagerung in den Außenbereich).

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale oder sonstige besondere Kultur- und Sachgüter befinden oder außerhalb des Planungsgebietes beeinträchtigt werden.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsweise zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Auf diese Wechselwirkungen wurde bei den einzelnen Schutzgütern im Einzelnen eingegangen.

3.10 Zusammenfassende zu erwartende Auswirkungen

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Mensch | <ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastung der Haushalte, insbesondere durch Verkehrslärm | — |
| | <ul style="list-style-type: none"> Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes | • |
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von nach § 32 NatSchG geschützten Biotopen, Beeinträchtigung der Pufferfunktion zum angrenzenden Naturschutzgebiet | •• |
| | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen in Grünland und Gehölzstrukturen | • |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung | • |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention | • |
| Luft und Klima | <ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung | — |

| | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none">• Veränderung und Neustrukturierung des Landschaftsbildes | • |
| Kultur und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden Ortslage | — |

•• **sehr erheblich** / • **erheblich** / — **nicht erheblich**

3.11 Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches ist im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan dokumentiert (s. Anlage I).

3.12 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) unterliegen, die nach § 32 NatSchG geschützten Biotope und die sonstigen Biotoptypen könnten erhalten werden. Die Flächen würden weiterhin ihre ursprüngliche Funktion für die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz sowie ihre Funktion als Naherholungsfläche erfüllen. Der unzureichend ausgebildete Übergang von Siedlung zur freien Landschaft wäre weiterhin vorhanden. Ein Angebot für die zentrumsnahe Wohnbebauung wäre für die Stadt Wertheim in Frage gestellt.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der Planung sind die bereits dargestellten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante bauleitplanerische Entwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine exakte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen der Grünordnungsplanung dokumentiert (s. Anlage I).

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenempfehlungen konkretisiert.

| Schutzgüter | Vermeidung | Verringerung | Ausgleich |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Mensch | Erhaltung der Fußwegeverbindung in die freie Landschaft und der Erreichbarkeit von Gebieten mit Naherholungsfunktion. | Neuschaffung eines ansprechenden Übergangs von der vorhandenen Siedlung zur freien Landschaft. | Massnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere | Erhaltung von Biotopstrukturen (z.T § 32 NatschG-Biotope) durch Festsetzung von Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A, B 1) im Bebauungsplan. | Massnahmen zur Aufwertung der Biotopstrukturen innerhalb der festgesetzten Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A, B1, B2) im Bebauungsplan. | Festsetzung von Massnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote 1-3, Private Flächen) und von Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A, B1, B2) im Bebauungsplan. Kompensation des Verlusts von § 32-NatschG-Biotopen (naturschutzrechtliche Ausnahmege- nehmigung) Externe Kompensationsmassnahmen (s. Grünordnungsplan). |
| Schutzgut Boden | Beschränkung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,25. Der Oberboden ist | Beschränkung der Befestigung der privaten Grundstücksflächen. | Festsetzung von Kompensationsmassnahmen innerhalb und außerhalb des |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke) zu schützen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. | Begrünung des Baugebietes durch Festsetzungen im bauplanungsrechtlichen Teil bzw. örtliche Bauvorschriften. | Geltungsbereiches (s. Schutzgut Tiere und Pflanzen). |
| Schutzgut Wasser | Beschränkung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,25 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind während der Bauphase und auch später zu vermeiden. | Beschränkung der Befestigung der privaten Grundstücksflächen. | Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (s. Schutzgut Tiere und Pflanzen). |
| Schutzgut Klima und Luft | Beschränkung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,25 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. | Beschränkung der Befestigung der privaten Grundstücksflächen. | Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (s. Schutzgut Tiere und Pflanzen). |
| Schutzgut Landschaft | Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe, siehe bauplanungsrechtlicher Teil, Lage und Begrenzung der Baufläche. | Begrünung des Baugebietes durch Festsetzungen im bauplanungsrechtlichen Teil bzw. örtliche Bauvorschriften. | Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (s. Schutzgut Tiere und Pflanzen). |
| Schutzgut Kultur und Sachgüter | Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe, siehe bauplanungsrechtlicher Teil, Lage und Begrenzung der Baufläche. | Begrünung des Baugebietes durch Festsetzungen im bauplanungsrechtlichen Teil bzw. örtliche Bauvorschriften | Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (s. Schutzgut Tiere und Pflanzen). |

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf folgende Fachdaten zurückgegriffen, die im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes berücksichtigt wurden:

- ◆ Landschaftsplan Stadt Wertheim
- ◆ Daten zu § 32 Biotopen, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, NATURA 2000 Gebieten des Landkreises Main-Tauber.
- ◆ Wasser- und Bodenatlas Baden-Württemberg
- ◆ Geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg
- ◆ Abgrenzung der Altablagerung und des Wasserschutzgebietes vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis

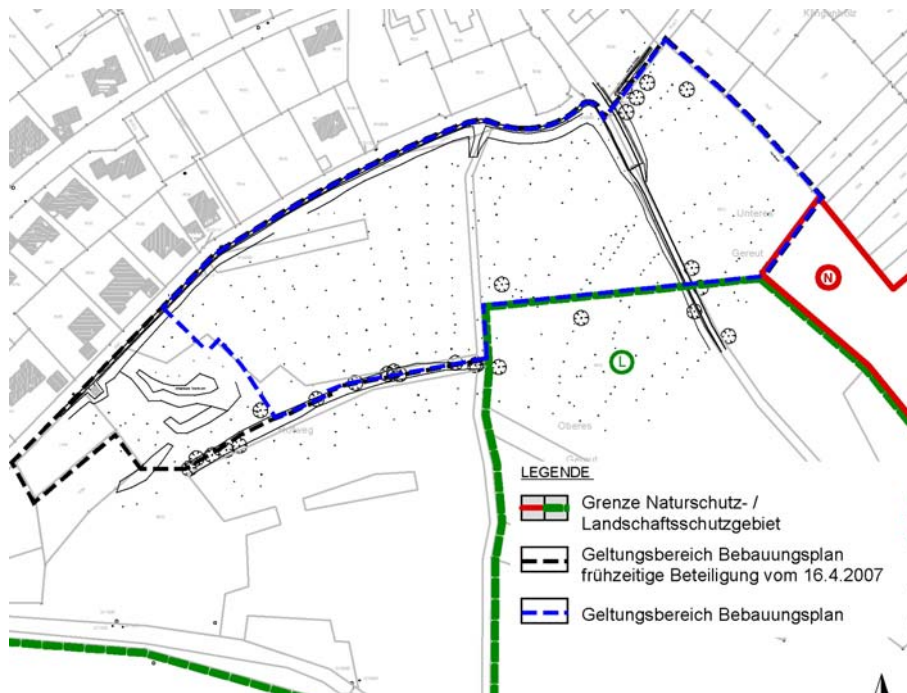
Zum Vorkommen bzw. zur Gefährdung von streng geschützten oder seltenen Arten liegen keine Anhaltspunkte vor, so dass weitergehende Untersuchungen nach dem derzeitigen Kenntnistand aus der Sicht der Kommune nicht notwendig sind. Eventuelle Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB, hinsichtlich des Umfangs und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt.

Ansonsten sind keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

5.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Erste Planungsvarianten sahen eine bauliche Entwicklung südlich der Straße Oberer Neuberg bis zur Eichelsteige vor. Als östliche Grenze des Baugebietes war der bestehende Grasweg vorgesehen (heute mittig im Gebiet). Die Flächen östlich des Grasweges lagen zu Beginn der Planungsüberlegungen im Landschaftsschutzgebiet. Die einseitige Erschließung an der Straße Oberer Neuberg wäre mit dieser Alternative zum Teil erhalten geblieben. Im Jahr 2002 konnte die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes geändert werden. Damit konnte die vorliegende Planungsalternative entwickelt werden, die eine bauliche Arrondierung entlang der Straße Oberer Neuberg vorsieht und die rückwärtigen Bereiche über Straßenstiche erschließt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein endgültiger Ortsrand hergestellt. Im westlichen Bereich sind Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Süden für einen zukünftigen Bedarf vorgesehen.

Das Planungsgebiet umfasste zu Verfahrensbeginn (Fassung frühzeitige Beteiligung vom 16.04.2007) eine Größe von 2,91 ha und beinhaltete zusätzlich den an das aktuelle Planungsgebiet westlich angrenzenden Sukzessionswald aus Laubbäumen sowie eine Sukzessionsfläche, die ursprünglich als Obstwiese unterhalten wurde. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Altlastenerkundung erfolgte eine Reduzierung des Planungsgebietes auf 2,43 ha s. auch nachfolgende Darstellung.



5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4 c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- ♦ Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- ♦ Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.

- ◆ Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Kommune erstmalig ein Jahr nach Durchführung der Baumassnahmen und erneut nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Wertheim beabsichtigt, den vorhandenen Wohnbedarf durch die Ausweisung einer Fläche als Wohngebiet zu decken, die parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes 1989 für den Bereich „Hofweg“ der Gemarkung Wertheim-Hofgarten erforderlich macht.

Der Planungsbereich hat für das Bodenpotenzial (u.a. Lebensraumfunktion, Produktionsfunktion, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) eine mittlere bis hohe Bedeutung, hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist nur eine untergeordnete wasserwirtschaftliche Bedeutung vorhanden. Die Fläche weist eine klimaökologische Bedeutung für den Siedlungsbereich von Eichel auf.

Bei baulicher Realisierung kommt es zu einem Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora – insbesondere der Verlust von Biotopen nach § 32 NatSchG -, die naturräumlichen Potenziale, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden beeinträchtigt. Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, sind neben dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergänzende Untersuchungen der Altablagerungsfläche durchgeführt, um Gefahren für Mensch und Umwelt auszuschließen. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine Reduzierung der Planungsgebietes von 2,91 auf 2,43 ha vorgenommen.

Die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches wurde nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ vorgenommen und in der Anlage I dargestellt. Die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches für das Schutzgut Boden wurde nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorgenommen.

Durch zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert werden. Das Maß der möglichen Versiegelung wird durch die Festsetzung der so genannten Grundflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,25 eingeschränkt.

Als Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind vorgesehen:

- ◆ Die Erhaltung von Biotopstrukturen durch Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- ◆ Anpflanzung von Hecken innerhalb des Plangebietes – Biotopverbund.
- ◆ Die Anpflanzung von Einzelbäumen an Erschließungsstraßen und auf Privatgrundstücken.
- ◆ Erhaltung der Fußwegeverbindung in die freie Landschaft.
- ◆ Die Neuschaffung von Feldhecken südlich des Planungsgebietes (Kompensation des Verlusts der nach § 32 NatSchG geschützten Biotope).
- ◆ Umwandlung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland (Kompensationsmassnahme außerhalb des Planungsgebietes).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

Bearbeitung im Auftrag der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH:

