

ENTWURF
BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN `BEUND 1.ÄNDERUNG`

Gemarkung Adolzhausen
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. Februar 2023

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Bebauungsplan nach §13a BauGB	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	4
3.2	Städtebauliche Zahlenwerte	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Bebauungsplanchronologie	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
6.4	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	5
6.5	Zahl der Wohnungen	6
6.6	Nebenanlagen	6
6.7	Solardächer	6
6.8	Versorgungsanlagen- und Leitungen	6
6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
6.10	Grünflächen und Pflanzgebote	6
7	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	6
7.1	Äußere Gestaltung	6
7.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen, Dachaufbauten	7
7.3	Einfriedungen, Stützmauern	7
7.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
7.5	Stellplätze	7
8	Erschließung	7
8.1	Straßen und Wege	7
8.2	Wasser/Abwasser/Strom	7
9	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	7
10	Wasserwirtschaftliche Belange	8
11	Landwirtschaft	8
12	Immission	8
13	Naturschutz	8
13.1	Naturschutzfachliche Belange	9
13.2	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	11
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	12
13.4	Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	12
14	Angabe zur Durchführung	13
15	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	13
15.1	Inhalte des Monitorings	13
15.2	Monitoring – Zeitplan	13
16	Zusammenfassung	13

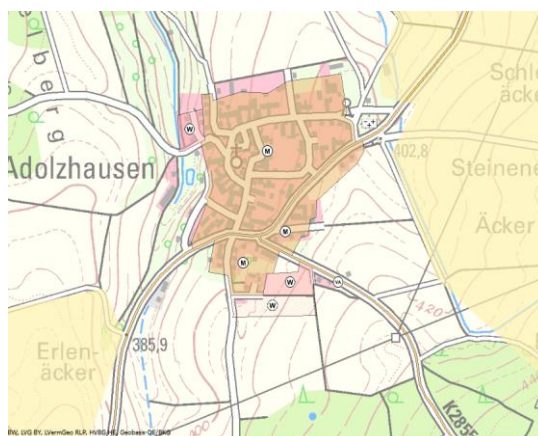
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für eine gesunde bauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Adolzhausen der Stadt Niederstetten ist es notwendig, attraktive Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Bereits im Jahr 2005 hat die Stadt daher den Bebauungsplan Beund aufgestellt, dessen Erschließung allerdings erst im Jahr 2017-2018 durchgeführt wurde. Im Bebauungsplan Beund wurden aufgrund einzuhaltender WA-Abstände zu bestehender landwirtschaftlicher Nutzung sechs Bauplätze ausgewiesen und geplant. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurden aufgrund der räumlichen Ausstattung der Flächen, der Nachfrage nach Bauplätzen bei der Stadt Niederstetten und der langfristig gesehenen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zwei weitere Bauplätze auf den Flurstücken 112/8 und 112/9 mit einer Größe von ca. 0,15ha erschlossen, für die nach derzeitiger Situation kein Baurecht besteht. Die Fläche wird derzeit als Grünbrache und Ackerland genutzt, im Umfeld sind landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen vorhanden.

Über eine Bebauungsplanänderung (BP der Innenentwicklung nach §13a BauGB) soll Baurecht für eine Wohnbebauung für diese beiden vorgenannten Grundstücke geschaffen werden.

Das Landratsamt (Landwirtschaftsamt) hat nach gründlicher fachlicher Begutachtung der einzuhaltenden Abstände durch neue Immissionsberechnungen nach heutigen Methoden einer Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Beund ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.



Quelle: Geoportal Raumordnung BW

2 Bebauungsplan nach §13a BauGB

Bebauungspläne die der Innenentwicklung dienen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Durch die vorliegende Planung wird für Bauplätze im Innenbereich, die bereits erschlossen sind Baurecht geschaffen. Da zudem eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Bebauungsplanänderung ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund der eingehaltenen Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von einer zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Quelle: Kartendienst LUBW Zugriff 19.09.2022

Das Plangebiet liegt am Südrand von Adolzhausen. Die beiden Baugrundstücke liegen im Neubaugebiet, in welchem die beiden westlichsten Grundstücke bereits bebaut sind. Neben den nicht bebauten Wohnbauflächen westlich (2 Baugrundstücke) und südlich (2 Baugrundstücke) wird das Plangebiet großflächig von Ackerbauflächen begrenzt. Nach Norden schließen sich ca. 20 m Ackerfläche an bevor die Kreisstraße K2855 die Fläche begrenzt. Auch östlich besteht derzeit noch kleinräumig Ackernutzung, die am bestehenden Feldweg (Flurstück 646) endet. Südlich schließen sich weitere Ackerflächen und schließlich der Eichwald an. Westlich grenzt das Gebiet an die lockere Ortsrandbebauung von Adolzhausen an.



3.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Die Gesamtfläche von 1.519 m² verteilt sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	1249 m ² :	82 %
Private Grünflächen	270 m ² :	18 %

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Die Stadt Niederstetten liegt laut Regionalplan Heilbronn/Franken 2020 im ländlichen Raum im engeren Sinne. In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn Franken 2020“ ist das Gebiet als geplante Siedlungsfläche enthalten.

Die Mindest-Bruttowohndichte zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung liegt in Niederstetten bei 45EW/ha. Bei der Überplanung der beiden Bauplätze wird davon ausgegangen, dass diese im Anschluss von Familien mit durchschnittlich 4 Personen bewohnt werden, was im angrenzenden Wohngebiet auch der Fall ist. Die Mindestbruttowohndichte gilt als eingehalten.

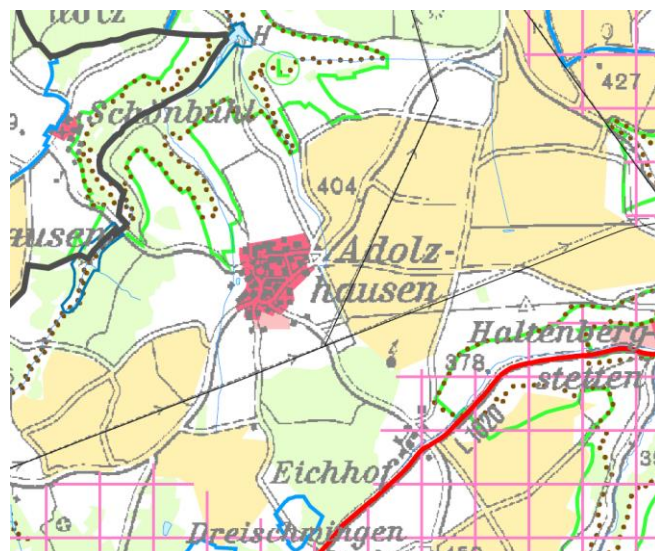


Abbildung: Auszug Raumnutzungskarte Niederstetten
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche enthalten. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der Bebauungsplan wird somit nach § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

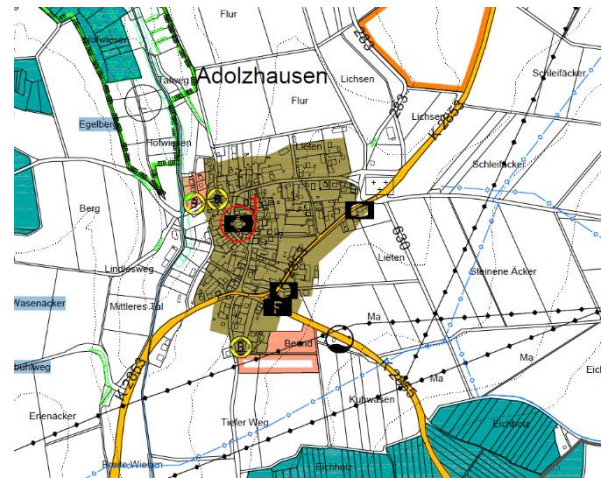


Abbildung: Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten

5 Bebauungsplanchronologie

Folgende Bebauungspläne grenzen direkt oder indirekt an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Beund“, Inkrafttreten am 09.02.2005
- Bebauungsplan „Adolzhausen Süd“, Inkrafttreten am 04.05.2002

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: die vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf dem rechtskräftigem BP Beund vom 09.02.2005)

6.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

In Angrenzung an die bestehenden Wohnbebauungen soll die Planung vornehmlich dem Wohnen dienen. In geringerem Umfang sollen jedoch gemäß den heutigen Anforderungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aus diesem Grund ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 nicht zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Nebenanlage mit einer Größenbeschränkung zulässig.

6.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe bestimmt. Durch eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl und die Festlegung von einzelnen Baufenstern soll ein möglichst geringer Baulandverbrauch gewährleistet werden .

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist offene Bauweise mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Eine Verdichtung ist auf den Grundstücken nicht erwünscht

6.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind grundsätzlich an das Hauptgebäude anzubauen oder zu integrieren. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Je Wohneinheit besteht eine Verpflichtung zur Herstellung von zwei Stellplätzen.

6.5 Zahl der Wohnungen

Die erschlossenen Grundstücke sind auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude soll verhindern, dass Gebäude mit mehreren Wohnungen entstehen. Eine solche Entwicklung ist in Adolzhausen nicht erwünscht und würde den dörflichen Charakter des Baugebietes ändern. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

6.6 Nebenanlagen

Um eine effiziente Nutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage i.S. von §50 Abs.1 Nr.1 LBO zugelassen. Die Größe wird auf eine Grundfläche von max. 12qm begrenzt. Die Traufhöhe darf max. 2,50m und die Firshöhe max. 4,00m betragen. Die Wände sind mit Holzverschalung, Natursteinmauerwerk oder verputzt in gedeckten Farbtönen herzustellen.

6.7 Solardächer

Die seit Mai 2022 in Baden-Württemberg bestehenden Solardachpflicht wird zum Anlass genommen und eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB im Bebauungsplan aufgenommen. Laut Klimaschutznovelle 2021 und zugehöriger Verordnung sind 60% der geeigneten Dachfläche für Solaranlagen ab Mai 2022 für Wohngebäude verpflichtend. Da Bauherren Leitungen, Wechselrichter und Anschlüsse verpflichtend installieren müssen wird eine erhöhte PV - Auslastung der geeigneten Dachfläche als tragbar bewertet.

6.8 Versorgungsanlagen- und Leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer optischen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und ist aus diesem Gründen nicht zulässig.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht. Details sind der beigefügt speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zu entnehmen.

6.10 Grünflächen und Pflanzgebote

Zur nördlichen Randeingrünung des Plangebietes sollen eine durchgehende Baumreihe und einer extensiven Wiese gepflanzt /angesät werden (Pflanzgebot 1). Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist wahlweise mit Obstbäumen bzw. Wildobstbäumen zu bepflanzen. In einem Abstand von 8 m ist je ein Baum aus der unten aufgeführten Pflanzliste mit der angegebenen Qualität zu pflanzen. Das Pflanzgebot dient der Fortsetzung der bestehenden Ortsrandeingrünung.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, ist eine Bepflanzung der privaten Bauplätzen vorgesehen. Je angefangene 350m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen und zu pflegen.

7 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

7.1 Äußere Gestaltung

Durch die Lage des am Ortsrand von Adolzhausen werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt ohne jedoch Bauherren übermäßig einzuschränken. Entsprechend der örtlichen Typik sind Gebäude zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen, Dachaufbauten

Da bei den Bauherren zwischenzeitlich auch sehr moderne Gebäude- und Dachformen zur Ausführung gelangen, wird – um Befreiungen zu vermeiden – von der Festsetzung von Dachform und -neigung abgesehen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur die Dachfarben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig.

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen, die einem natürlichen Oxidationsprozeß (Patina) unterliegen, wie z.B. Titanzink, Kupfer, Rheinzink sind zugelassen. Ausgeschlossen sind gefärbte, lackierte oder eloxierte Bleche.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen bis 1,5m Höhe zugelassen, Mauern nur als Natursteinmauern bis zu 0,5m Höhe.

7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

7.5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

8 Erschließung

Das Baugebiet Beund sowie die in der vorliegenden Planung festgelegten beiden weiteren Bauplätze sind bereits vollumfänglich erschlossen.

8.1 Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgte über die bestehende Beund Straße. Auf die separate Anlage von Fußwegen kann aufgrund der geringen Verkehrsdichte verzichtet werden. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

8.2 Wasser/Abwasser/Strom

Die Wasserversorgung erfolgt durch Stadt Niederstetten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Netze BW.

9 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Gemeindebesitz.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden welche durch die Planung berührt.

11 Landwirtschaft

Die Fläche war ehemals eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die in der Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuft wurde. Die Bebauung schreitet in diesem Bereich fort. Seit Abschluss der Erschließungsarbeiten liegen die Flächen als Grünbrache vor.

12 Immission

Die beiden Flurstücke liegen 25m von der K 2852 entfernt. Der Flurweg 646 wird landwirtschaftlich genutzt. Immissionen in Form von Lärm und Staub sind ortsüblich hinzunehmen und übersteigen nicht das übliche Maß.

13 Naturschutz

Die Fläche weist keinen kartierten, naturschutzfachlich relevanten Schutzstatus auf. Auch auf umgrenzten Flächen ist dies nicht gegeben. Dem Hinweis zum Schutz und Erhalt der bestehenden Ortsrandbegrünung mit zahlreichen, älteren Streuobstbäumen muss an dieser Stelle besonderes Gewicht beigemessen werden.

Alle Schutzgebiete



Im Zuge der Überarbeitung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das den vorliegenden Geltungsbereich mit umfasst. Die Bewertung der floristischen und faunistischen Ausstattung erfolgt in der zum Bebauungsplan zugehörigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die gesamte Fläche zeigt sich durch die fortgeschrittene Bebauung innerhalb des Untersuchungszeitraums als relativ artenarm. Die Ortsrandbegrünung und die vorhandenen Streuobstbestände in unmittelbarer Umgebung sowie die angrenzenden Gärten dienen der vorhandenen Fauna als Leitstrukturen und Jagdhabitate.

Weiterhin konnten im Untersuchungsraum Vogelarten nachgewiesen werden, die mit funktionellem Bezug zum Plangebiet als Brutvogelarten in den angrenzenden Bereichen vorkommen oder das Plangebiet als Nahrungshabitat ansehen. Unmittelbar südlich der Planfläche konnte das Revier einer Feldlerche nachgewiesen werden. Nördlich und östlich der Fläche grenzen Gräben an die potentielle Durchgangshabitate für Reptilien darstellen können.

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.

Da das Gebiet bereits eine anthropogene Überprägung vorweist und eine eher artenarme Grünfläche darstellt, kann unter Beachtung der CEF- Maßnahme und der konfliktvermeidenden Maßnahmen für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes.

V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen.

Sollte der Baubeginn im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen müssen, sind von einer ökologischen Baubegleitung frühzeitig geeignete termingenaue Maßnahmen festzulegen, die eine Nestanlage vor dem Eingriff verhindern, z. B. kann dies durch das Abspannen der Fläche mit Flatterbändern erreicht werden.

V3 Das Pflanzgebot ist an geeigneter Stelle durch einen Stein-Sandhaufen mit ca. 2 m² Fläche aufzuwerten. Dieser soll auf den ursprünglichen Ausgleichsflächen des 1. BP in der Nähe des Grabens umgesetzt werden.

CEF Bodenbrüter (Feldlerche)

Durch das geplante Vorhaben geht Lebensraum der Feldlerche (*Alauda arvensis*) verloren. Aufgrund der Ergebnisse der Feldbegehungen ist ein Brutrevier der Feldlerche betroffen, welches durch die Errichtung der Wohnhäuser gestört/verletzt werden kann. Als CEF-Maßnahme für Bodenbrüter ist eine mehrjährige Buntbrache mit 1.000 m² anzulegen.

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

13.1 Naturschutzfachliche Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ursprünglich als Ausgleich gewidmete Flächen (extensives Grünland mit Streuobst) beansprucht. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Beund Adolzhausen“ von 2005 hat diese Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Daher ist die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke durch einen vollwertigen Ersatz auszugleichen. Zum Ausgleich wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung angewandt. Die hier ermittelten Biotoppunkte sind vollständig auszugleichen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´ werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

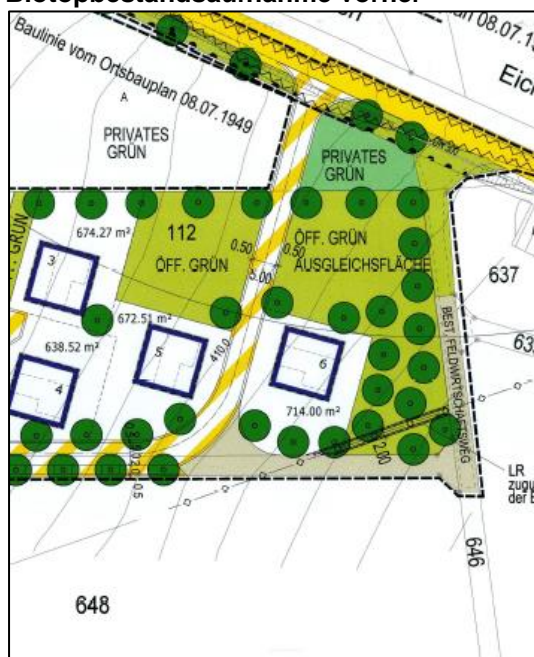
Vor dem Eingriff

Das Plangebiet besteht aus einer extensiv genutzten Wiese mit Streuobstbestand.

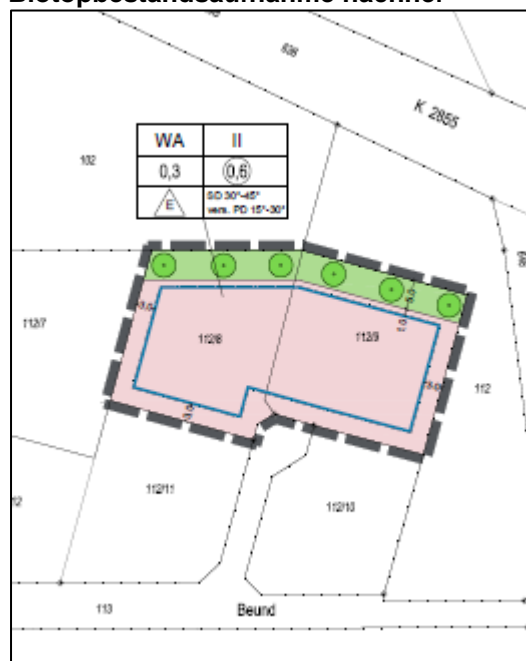
Nach dem Eingriff

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die bestehende Straße `Beund` dient als Zufahrtsstraße. Nördlich befindet sich ein privater Grünstreifen mit Pflanzgebot (Streuobstbäumen) als Abpufferung zur Landstraße.

Biotopbestandsaufnahme vorher



Biotopbestandsaufnahme nachher



Biotopbestandsaufnahme vorher

Bestand	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Extensives Grünland mit Streuobst (33.41 + 45.40b)	12	1.519	18.222
		1.519	18.222

Biotopbestandsaufnahme nachher

Planung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3, 60.10)	1	374	374
Allgemeines Wohngebiet (60.60)	6	874	5.244
private Grünfläche mit Pflanzgebot1 (41.21)	14	270	3.708
		1.519	9.398

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von **8.830 Punkten**.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut `Boden` erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen `Natürliche Bodenfruchtbarkeit`, `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` sowie `Filter und Puffer für Schadstoffe` in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend in Ökopunkte umgewandelt.

Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe 2,0. Dieser Faktor wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis übermittelt.

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte im WA-Gebiet von 8 ÖP / m² (1.519 m² x 8 ÖP/m²), was einen erforderlichen **Ausgleich von 12.152 Ökopunkten** bedeutet.

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	- 8.830 P
Schutzgut Boden	- 12.152 P
	- 20.982 P

13.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung der Pflanzgebotsflächen dient als planinterner Ausgleich und findet Berücksichtigung in der obigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche noch zu erbringende Ausgleich im Umfang von **20.982 Ökopunkten** wird durch die Festsetzung folgender geeigneter externer Ausgleichsmaßnahmen und -flächen erbracht:

M1-WA: Brachstreifen

Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutztes Flurstück 662 in der Nähe des Plangebietes wird am Ostrand teilweise zu einer extensiv gepflegten Blühfläche umgewandelt, um eine Aufwertung des Lebensraums für die lokale Feldlerchenpopulation zu erreichen und die Erfüllung der Verbosttatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern. Infolge der Extensivierung der Fläche (1.000 m²) und dem Düngeverzicht entsteht eine Aufwertung der Ackerfläche (Biotopwert 4) um 15 Biotoppunkte zu einer mesophytischen Saumvegetation (35.12) was einen anrechenbaren Ausgleich von **15.000 ÖP** ergibt.

Die Anlage eines Brachstreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten jedoch nicht bewirtschaftet wird empfohlen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Der Streifen hat eine Breite von mindestens 10 m. Die Hälfte der Fläche wird in zwei- bis dreijährigem Turnus gegrubbert und eingesät, so dass immer ein einjähriger sowie ein mehrjähriger Bestand vorhanden ist. Die Maßnahme ist mindestens 5 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen.

M2: Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Im M2 sind auf einem 6m breiten und ca. 200m langen Grünlandstreifen Obstbäume (regionale Sorten) als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von ca. 10m zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Saumbereiche unter den Obstbäumen sind 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Infolge der Extensivierung der Fläche (1.200 m²) und dem Düngeverzicht entsteht eine Aufwertung der Ackerfläche (Biotopwert 4) um 19 Biotoppunkte zu einer mesophytischen Saumvegetation (35.12) mit Streuobstbestand (45.40) was einen anrechenbaren Ausgleich von **22.800 ÖP** ergibt.



Durch die Maßnahmen wird ein Überschuss von 16.818 Ökopunkten erzielt.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche am Ortsrand von Adolzhausen weiter als Ackerfläche genutzt werden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

13.4 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Ortes an Bauplätzen für Wohnen. Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft.

14 Angabe zur Durchführung

Die für den vorliegenden naturschutzfachliche Eingriffsregelung verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an vier Außenterminen (14.04.2022; 12.05.2022, 13.06.2022, 15.07.2022) ergänzen diese. Die Beurteilung der zu Grunde liegenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

15 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (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 `Beund` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

15.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung 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.

15.2 Monitoring – Zeitplan

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

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen?
Während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt?

→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse

→ Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen

→ Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

16 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Beund 1. Änderung` werden „Grünflächen“ mit einer Größe von 1.519 m² überplant. Das Ziel ist es, dort Baurecht für zwei bereits erschlossene Bauplätze zu schaffen. Anlass ist der örtliche Bedarf an Bauplätzen. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche´, `Boden´ und `Wasser´ von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Entwicklung der Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Als planinterne Ausgleichsmaßnahmen dienen die Pflanzgebote im Plangebiet sowie die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans.

Stadt Niederstetten, den

Heike Naber, Bürgermeisterin