



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**  
Friedrich-Ebert-Straße 11 | 74731 Walldürn

**Landkreis:** Neckar-Odenwald-Kreis  
**Verband:** GVV Hardheim-Walldürn  
**Gemeinde:** Hardheim  
**Gemarkung:** Bretzingen

Anlage: 3

---

# ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTS- PLANES IM ZUGE DER FNP-ÄNDERUNG

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

zum Bebauungsplan  
„**ÖL- UND SCHNEIDMÜHLE**“

## Begründung

27.11.2014

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein



**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## 1. Umfang der Änderung

Der Landschaftsplan vom 21.07.2001 stellt den ca. 1,7 ha großen Planungsbereich größtenteils als Gewerbliche Baufläche sowie im Süden als Landwirtschaftliche Grünfläche und im Westen als Talaue dar.

Im Änderungsbereich bleibt der bisher als „Gewerbefläche“ dargestellte Bereich weiterhin bestehen. Die Fläche wird jedoch um rund 3.500 m<sup>2</sup> erweitert und damit an die bestehende Nutzung angepasst. Darüber hinaus wird ein Teil der bisherigen Gewerbefläche sowie die bislang als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesene Fläche als gemischte Baufläche (rund 4.000 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Die weitere Ausformung des städtebaulichen Konzepts sowie die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Dementsprechend können detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 2. Bewertung der Änderung

Das Plangebiet grenzt an ein FFH-Gebiet an. Darüber hinaus verlaufen die Grenze der Wasserschutzgebietszone II und die HQ100-Linie (Überschwemmungsgebiet) unmittelbar angrenzend bzw. teilweise sogar durch das Gebiet. Zu beiden Themen wurden Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Folgenden kurz aufgeführt werden:

### 2.1. FFH-Vorprüfung

Da das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Odenwald und Bauland Hardheim“ angrenzt, ist die Durchführung einer FFH-Vorprüfung notwendig. Auf Grundlage dieser Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Einzelheiten können der Natura 2000-Vorprüfung des Bebauungsplanes entnommen werden.

### 2.2. Eingriff in ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet

Der östliche Bereich des Plangebiets ragt in ein Überschwemmungsgebiet (HQ100) hinein, das sich entlang des Erfa-Ufers erstreckt. Rund 800 m<sup>2</sup> des Gebiets werden als Gewerbe- bzw. Mischbaufläche ausgewiesen und können damit überbaut werden. Um die Ausweisung dieser Nutzungen zu ermöglichen und bauplanungsrechtlich zu sichern, ist eine Zulassung durch die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde notwendig. Im Folgenden wird überprüft, ob die hierfür notwendigen Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 (2) WHG erfüllt werden:

- Bei den Gewerbeflächen des Sägewerks handelt es sich um bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Flächen. Nach einem Großbrand soll das Werk wieder aufgebaut, geringfügig erweitert und somit langfristig als Betriebsstandort gesichert werden. Aufgrund des nördlich angrenzenden Wasserschutzgebietes der Zone II, ist eine Erweiterung in diese Richtung nicht möglich. Nach Osten hin geht das Gelände in einen Steilhang über, der nicht für eine Bebauung mit einem Sägewerk geeignet ist. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Die Ausweitung nach Westen in das Überschwemmungsgebiet hinein ist daher die einzige Alternative. Zulassungsvoraussetzung Nr. 1 wird somit erfüllt.
- Bei den neu auszuweisenden Flächen handelt es sich um bereits gewerblich genutzte Flächen eines Sägewerks, das seit Jahrzehnten an dem Standort tätig ist. Das Plangebiet schließt somit unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an, Zulassungsvoraussetzung Nr. 2 wird demnach erfüllt.
- Die Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden kann ausgeschlossen werden, da ausreichende Vorsorgemaßnahmen (Retentionsraumausgleich) über textliche Festsetzungen sichergestellt werden. Zulassungsvoraussetzung Nr. 3 ist damit erfüllt.
- Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde durch das Büro BGS Wasser ein technischer Bericht erstellt, der die Unbedenklichkeit dieses Eingriffs bescheinigt. Demnach trägt der gesamte

Retentionsraumverlust ca. 300 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen soll durch Geländeabtrag in den zur Verfügung stehenden Flächen zwischen Betriebsgelände und Erfa ausgeglichen werden. Um die hydraulische Gleichwertigkeit des Ausgleichs bestmöglich zu gewährleisten, soll dieser erst bei einem Wasserstand wirksam werden, der HQ 50 übersteigt. Die vorgeschlagene Flutmulde, die nachrichtlich im Lageplan gekennzeichnet ist, erfüllt diese Bedingungen bei einem Volumen von ca. 330 m<sup>3</sup> und einer Fläche von etwa 1.900 m<sup>2</sup>. Die in dem Bereich vorhandenen Stallungen müssen zurückgebaut werden. Die Errichtung der Flutmulde wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Dieser wird dem Landratsamt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Damit werden die Zulassungsvoraussetzungen 4 bis 8 erfüllt.

- Der Textteil des Bebauungsplanes enthält darüber hinaus einen Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise, so dass sichergestellt werden kann, dass Bauvorhaben, so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Hiermit wird auch Zulassungsvoraussetzung Nr. 9 erfüllt.

### 2.3. Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Schonender Umgang mit Boden.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatzflächen.
- Getrennte Erfassung von Dachflächenwasser.
- Erhalt des Auwaldstreifens.
- Erhalt der Grünfläche im Osten des Mischgebiets.
- Erhalt der Gehölze an der Böschung im Osten des Gewerbegebiets.
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten.
- Insektenschonende Beleuchtung.
- Pflanzung von Einzelbäumen am Nordrand des GE.

Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten grünordnerischen, ökologisch wirksamen Maßnahmen verbleibt gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans ein Kompensationsdefizit in folgender Größenordnung:

Beim Schutzgut Pflanzen und Tieren verbleibt ein Defizit von 12.748 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 4.164 Ökopunkten.

**Insgesamt entsteht also ein Kompensationsdefizit von 16.912 Ökopunkten.**

Zur Kompensation wird dem Bebauungsplan die Maßnahme 001: Fichtenausstockung an der Erfa aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim anteilig zugeordnet. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hardheim und dem Landratsamt verbindlich gesichert. Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Bebauungsplanes entnommen werden.

### 2.4. Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und

die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

### **Europäische Vogelarten**

Die Vögel im Gebiet wurden bei insgesamt drei Begehungen erfasst und bewertet. Dabei wurden 21 Vogelarten festgestellt. Von diesen wurden 20 Arten als Brutvögel bewertet, lediglich die Rauchschwalbe wurde als Nahrungsgast erfasst. Der Geltungsbereich selbst bietet nur einigen Vögeln zur Brut geeignete Strukturen. Die meisten Frei- und Höhlenbrüter und einige Bodenbrüter brüten im Auwaldstreifen entlang der Erfa. Einige Arten nördlich und östlich des Geltungsbereichs.

Für die Nahrungsgäste können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sie Bauarbeiten ausweichen können. Um auch für die Brutvögel Verbotstatbestände auszuschließen, wird eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumungen sowie eine regelmäßige Mahd der Flächen festgesetzt. Auch Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind auf das Winterhalbjahr zu beschränken bzw. muss nachgewiesen werden, dass keine Vögel brüten.

Vorgezogene CEF-Maßnahmen für den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden hier die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Fast alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten können für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Nur für einige Fledermausarten und die Zauneidechse konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie den Geltungsbereich zumindest als Teillebensraum nutzen. Für die Feldermäuse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Bei den Zauneidechsen kann davon ausgegangen werden, dass sie im Geltungsbereich aufgrund der Lage im Überflutungsgebiet der Erfa nicht vorkommen. Verbotstatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

Einzelheiten können der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den

Für den GVV:

Günther  
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
Leiblein – Lysiak – Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

**AUSFERTIGUNGSVERMERK:**

Der Inhalt dieser Anlage zur Änderung des Landschaftsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Öl- und Schneidmühle“ auf der Gemarkung Bretzingen stimmt mit dem Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn vom 27.11.2014 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den \_\_\_\_\_

G ü n t h e r  
-Verbandsvorsitzender-

( Siegel )