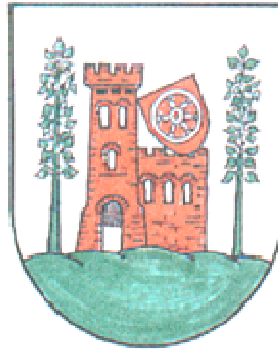


STADT WALLDÜRN



BEBAUUNGSPLAN „RÖTE“

TEILAUFBEBUNG MIT NEUFESTSETZUNG UND ERWEITERUNG

UMWELTPRÜFUNG

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

AUSGLEICHSREGELUNG

- Umweltbericht -

Stand: März 2018

Auftraggeber
Stadt Waldürn

Erstellt durch

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Veitstraße 2

Telefon: 0 93 41/89 71 34

Telefax: 0 93 41/89 66 898

e-mail: gala.plan@t-online.de

Inhalt

Inhalt	II
1 Anlass.....	- 1 -
2 Charakterisierung des Plangebietes	- 1 -
2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße	- 1 -
2.2 Natürliche Grundlagen	- 1 -
2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima.....	- 1 -
2.2.2 Gewässer	- 1 -
3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben.....	- 2 -
3.1 Baugesetzbuch.....	- 2 -
3.2 Naturschutzgesetze	- 2 -
3.3 Landschaftsplan.....	- 2 -
3.4 Flächennutzungsplan.....	- 2 -
3.5 Schutzgebiete.....	- 2 -
3.6 Vorhandene Kartierungen	- 3 -
3.6.1 Biotopkartierung.....	- 3 -
3.6.2 Weitere Erhebungen	- 3 -
4 Bestandsbeschreibung	- 3 -
4.1 Flächen und Strukturen	- 3 -
4.2 Landschaftsbild und Erholung.....	- 3 -
4.3 Pflanzen und Tiere.....	- 4 -
5 Bebauungsplanänderung „Röte“	- 4 -
5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung	- 4 -
5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter	- 4 -
6 Umweltprüfung und Bilanzierung.....	- 5 -
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	- 5 -
6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht	- 7 -
6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	- 9 -
6.3 Schutzgut Luft und Klima.....	- 9 -
6.4 Schutzgut Boden.....	- 9 -
6.5 Schutzgut Wasser	- 9 -
6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch	- 9 -
6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit	- 10 -
7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	- 10 -
7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen	- 10 -
7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen.....	- 10 -

7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	- 10 -
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten	- 11 -
8	Ersatzmaßnahmen	- 11 -
8.1	Bestand auf den Ersatzflächen	- 11 -
8.1.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 11 -
8.2	Geplante Ersatzmaßnahmen.....	- 12 -
8.2.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 12 -
8.3	Bewertung der Ersatzmaßnahmen	- 12 -
8.3.1	Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg.....	- 12 -
8.4	Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	- 12 -
9	Alternativen zur Planung	- 13 -
10	Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)	- 13 -
11	Grünordnerische Festsetzungen	- 13 -
11.1	Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	- 13 -
11.2	Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	- 13 -
11.2.1	Ersatzmaßnahmen	- 13 -
11.2.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	- 14 -
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	- 14 -
13	Literatur- und Quellenhinweise	- 14 -
13.1	Verwendete Literatur	- 14 -
13.2	Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	- 15 -

I Anlass

Per Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2017 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Röte“ in die Wege geleitet. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen geplant:

- Einbeziehung des Sondergebietes mit Verbrauchermarkt und Restaurant / Unterteilung in Sondergebiet (SO 2) und Gewerbefläche (GEe 1),
- Einbeziehung eines vorhandenen Sondergebietes mit Einzelhandel und von vorhandenen Gewerbeflächen im Nordosten (SO 3, GEe 2 und GEe), bisher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet,
- Einbeziehung eines Teils von bisheriger Innenbereichsfläche zwischen Buchener Straße und Wilhelm-Röntgen-Straße: Ausweisung als Sondergebiet für den Einzelhandel (SO 4),
- Verzicht auf eine geplante Verbindungsstraße von der Buchener Straße zum Kreisverkehr im Zentrum des Geltungsbereichs; Umwandlung in Gewerbefläche und teilweise Herausnahme vom Geltungsbereich mit Übertragung der Fläche in Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich. Zudem ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach aktueller Rechtslage ist erforderlich und in den Planungen ausreichend zu berücksichtigen. Die entsprechenden Aufgaben wurden an das Büro GaLa Plan Roland Wöppel in Tauberbischofsheim vergeben.

2 Charakterisierung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Grundstücke des Bebauungsplans „Röte“ liegen im Süden der Stadt Walldürn und etwa auf Höhen von 400 – 420 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasste bisher knapp 13,35 ha, mit den Erweiterungen vergrößert sich die Fläche auf ca. 16,8 ha.

In der naturräumlichen Gliederung ist das betroffene Gebiet dem Vorland des Hinteren Sandstein – Odenwaldes zugeordnet.

2.2 Natürliche Grundlagen

2.2.1 Geologie und Böden, Potenzielle natürliche Vegetation, Klima

Den geologischen Untergrund im Gebiet „Röte“ bildet der Rötton aus verwittertem Schluffstein. Die Bodentypen Parabraunerde-Pseudogley und Parabraunerde mit lehmigen Schluffen und schluffig-tonigen Lehmen haben sich dort an der Oberfläche entwickelt. Die Decklehme unter einer Mutterbodenschicht von ca. 20 cm haben dabei eine Mächtigkeit von etwa 1,0 m.

Als Vegetation ohne Einfluss des Menschen hätten sich auf den vorhandenen kalkarmen, mäßig trockenen bis frischen Standorten natürlicherweise Buchenwälder entwickeln. Als Hauptbestand würde sich der Hainsimsen-Buchenwald einstellen.

Der Planungsraum liegt im Klimabezirk Östlicher Odenwald. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C, der mittlere Jahresniederschlag zwischen 700 und 750 mm.

2.2.2 Gewässer

Im Geltungsbereich und direkt angrenzend sind weder Stillgewässer noch ständig Wasser führende Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser steht auf Grund der Topografie und der geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich nicht an.

3 Gesetzliche Grundlagen und planerische Vorgaben

3.1 Baugesetzbuch

Gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)** sind nach § 1 in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz enthält der § 1 a, so auch zu Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind in den §§ 2 und 2a gesetzlich geregelt.

3.2 Naturschutzgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung von Grünordnungsplänen ergeben sich aus § 11, die Eingriffsregelung beruht auf den §§ 13 bis 18 (Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft).

Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus § 19.

Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü): Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft sind im § 2 enthalten, bezüglich Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich ist gemäß den §§ 14 – 18 bzw. nach dem BNatSchG zu verfahren.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 2001 durch das Planungsbüro Weber aus Stuttgart gefertigt. Laut Bericht zum Landschaftsplan (Seite 99) waren damals schon 20,5 ha für das Gebiet Röte vorgesehen und davon bereits 13,35 ha bebaut. Der geforderte Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bereits erstellt und die Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt und größtenteils umgesetzt. Die Defizite werden im Kapitel 6 aufgezeigt.

Auf Seite 136 werden unter 9.3 Allgemeine Vorschläge zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei Neuausweisung von Bauflächen gemacht. Außerdem wird dort nochmals darauf hingewiesen, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind.

Der Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233 ist im Landschaftsplan mit der Nr. Ö233 dargestellt und soll laut Plandarstellung erhalten und über Ausgleichsmaßnahmen entlang des B 27 und den seinerzeit geplanten und inzwischen erstellten Erschließungsstraßen ergänzt werden. Dies wurde bisher nur teilweise realisiert. Im Textteil ist der Biotop aufgelistet, näher wird darauf aber nicht eingegangen.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2017 auch die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen und beauftragt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn mit der rechtskräftigen Fortschreibung aus dem Jahr 2013 ist der vorgesehene Geltungsbereich als Mischbaufläche, als gewerbliche Fläche und als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Bereiche mit dem Netto-Markt, dem Lidl-Markt und der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes sollen zukünftig als Sonderbaufläche ausgewiesen werden, der Bereich des AWG-Marktes als gewerbliche Baufläche.

Die Anpassung des FNP ist im Rahmen der Fortschreibung im Parallelverfahren vorgesehen.

Die Verbandsversammlung des GVV beschloss am 17.10.2017 die Gesamtfortschreibung des FNP unter dem Arbeitstitel „FNP 2030“. Beauftragt wurde das Büro IFK, Mosbach. Ergebnisse liegen auf Grund der kurzen Zeitspanne seit der Beauftragung noch nicht vor.

3.5 Schutzgebiete

Walldürn liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald, einem Schutzgebiet nach § 30 NatSchG Ba-Wü. Der Naturpark erstreckt sich bis zur Bundesstraße B 27. Siedlungsflächen und ausgewiesene Bauflächen, somit auch das Baugebiet „Röte“ gelten jedoch als Erschließungszonen und „passen sich somit der geordneten städtebaulichen Entwicklung an“. Im untersuchten Bereich oder unmittelbar daran angren-

zend sind keine weiteren Natur und Landschaft betreffende Schutzgebiete oder Naturdenkmale vorhanden oder durch das geplante Vorhaben betroffen. Auch ein Wasserschutzgebiet ist hier nicht festgesetzt.

3.6 Vorhandene Kartierungen

3.6.1 Biotopkartierung

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich entlang der B 27 ein geschützter Biotop mit der Nr. 1-6422-225-0233. Diese gemäß der amtlichen Biotopkartierung und nach § 33 NatSchG besonders geschützte Feldhecke besteht aus 5 Teilflächen, wovon eine auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 liegt und die 3 weiteren befinden sich weiter südlich in Richtung Buchen.

Der im Geltungsbereich befindliche Teilbiotop ist zu erhalten und im Plan entsprechend zu kennzeichnen.

3.6.2 Weitere Erhebungen

Die Betrachtung und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.

Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.

Analog zum Bestand wurde die Bewertung des bei der Aufstellung und 2012 bei der Änderung der Bebauungsplanung jeweils zu erwartenden Zustands unter Anwendung des „Modells von Niedersachsen“ durchgeführt.

Hier wird auf den entsprechenden Bericht (Grünordnungsplan zur Bebauungsplanänderung „Röte“, Erläuterungsbericht, Stand Juli 2012) verwiesen.

Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst. Die im Jahr 2017 geplanten relevanten Änderungen wurden unter 1.1 beschrieben und können dem aktualisierten Lageplan entnommen werden.

Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt. Siehe hierzu auch die Kapitel 6 und 7.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Flächen und Strukturen

Bei der Fläche des Geltungsbereichs vom Baugebiet „Röte“ handelt es sich um ein inhomogenes Gebiet aus überbauten Flächen mit verschiedenem Gewerbe, Verkehrsflächen einschließlich Teilflächen der B 27 und der Bahnlinie, unbebauten Acker- und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich sowohl um alte Bestände mit Obstbäumen als auch um Anpflanzungen zur Eingrünung von Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie Zierpflanzungen.

Das Gebiet ist zudem durchsetzt von Innenbereichsflächen und zwei Sondergebieten.

4.2 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild zwischen Buchener Straße und B 27 ist bereits stark überformt und erscheint durch die vorhandene Bebauung und den hohen Anteil an Verkehrs- und Erschließungsflächen teilweise unübersichtlich und ungegliedert. Wichtiger Bestandteil für den Übergang zur freien Landschaft waren vor der Überplanung die Streuobstbestände und auch die Gehölzbestände an den Böschungen entlang der Bundesstraße. Mit der Überprägung durch die bereits vollzogene Bebauung haben diese an Wirkung und Bedeutung verloren.

Die Flächen östlich der Bundesstraße, einbezogen wegen der 2013 hergestellten Zu- und Abfahrt, waren dagegen bei den ersten Bestandserhebungen noch Bestandteil einer relativ wenig zergliederten Landschaft mit einer ruhigen Ausstrahlung auf den Betrachter. 2012 / 2013 hat sich das durch größere landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung allerdings ebenfalls stark verändert.

Für die Erholung in der freien Landschaft sind die Flächen des Plangebietes damit unattraktiv und ohne Bedeutung.

4.3 Pflanzen und Tiere

In den von den Änderungen und der Erweiterung betroffenen Bereichen des Geltungsbereichs ist auf Grund der überwiegend vorherrschenden intensiven Nutzung kaum eine für Natur und Umwelt bedeutende Vegetation vorhanden. Bei der Bestandsüberprüfung im Sommer 2017 wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Umsetzung bestehender Festsetzungen teilweise auch Defizite vorliegen. Etwas höherwertig ist der Bestand an Gehölzpflanzungen und Rasenflächen im Bereich der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes.

Analog zu der meist minderwertigen Vegetationsbestände und der intensiven Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen bieten sich keine Lebensräume für artenreiche oder seltene Tiervorkommen. Nur sehr anpassungsfähige Arten finden hier noch Reviere und Nahrung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Kapitel 6 auf die Tier- und Pflanzenwelt nochmals näher eingegangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den gesamten Geltungsbereich „Röte“ im Jahr 2012 durchgeführt. Hier erfolgt lediglich noch die Prüfung, wie sich die geplanten Änderungen auf die (potenziellen) Vorkommen auswirken.

5 Bebauungsplanänderung „Röte“

5.1 Ziele der Bebauungsplanänderung

In der Begründung zur Bebauungsplanung sind die Planungsziele formuliert.

Ziel und Zweck der Planung ist demnach die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel. In direkter Nachbarschaft genehmigte Geschäfte und Märkte sollen in den Geltungsbereich aufgenommen werden und die Einzelhandelssituation soll mit der Änderung des Bebauungsplans neu geordnet werden.

5.2 Konfliktpotenzial und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene teilweise Veränderung der Bebauung des Gebietes bei Realisierung der Planungen erfordern eine Umweltprüfung mit einer auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Analyse der Auswirkungen. Auch auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann nicht verzichtet werden. Durch Bau, Anlagen und Betrieb bedingte Auswirkungen der Eingriffe werden dabei an Hand verfügbarer Grundlagen und Daten einschließlich der saP ermittelt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Erheblichkeit sind im Umweltbericht zum Vorhaben dargelegt.

Die Umweltprüfung und die Bilanzierung zur Ermittlung des veränderten Eingriffs in Natur und Landschaft und die Regelung des erforderlichen Ausgleichs sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

6 Umweltprüfung und Bilanzierung

Für die Bewertung der Schutzgüter mit Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Zustand gemäß den bisherigen Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (Teil A: Bewertungsmodell) und die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ angewendet. (Auftraggeber und Herausgeber: LfU Baden-Württemberg, Karlsruhe 2005).

Wenn Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über die (Biotop-)Werte aus den Tabellen nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. Die Bewertung ist dann verbal-argumentativ zu ergänzen. Im vorliegenden Fall wird dies wegen der Auswirkungen der zukünftigen Bebauung lediglich hinsichtlich des Landschaftsbildes als erforderlich angesehen.

Nachfolgend werden der Bestand von 2017 und der geplante Zustand (mit der Änderung der bisher geplanten Bebauung) einander gegenübergestellt. Nach Ermittlung von Werten des Bestandes bzw. der Planwerte aus der Multiplikation der Flächen mit den Werten aus den genannten Modellen ergibt sich der Kompensationsbedarf nach Wertpunkten.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.

Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna werden als gering, im Bereich der ALDI-Erweiterung als gering bis mittel eingestuft.

Inwiefern besonders geschützte Arten durch das Vorhaben insgesamt gefährdet sind, wurde im Rahmen der saP im Jahr 2012 untersucht. Siehe dazu 6.1.1.

Inwieweit sich die nun geplanten Änderungen auf die geschützten Arten auswirken, wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung im März 2018 überprüft.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Flora und Fauna erfolgt nach dem unter 6 genannten Modell zur Bewertung der Biotoptypen, von denen auch die Vorkommen an Tierarten im Wesentlichen abhängen.

Ermittlung der Grünflächen im Geltungsbereich

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den verschiedenen Baugebieten ist bzw. wird jeweils mit 0,8 festgesetzt. Der maximal überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke liegt damit bei 80 %.

Durch Begehung des Gebietes und Nutzung der neuesten Luftbilder wurden die im März 2017 tatsächlich vorhandenen Grünflächen und deren Flächenanteile auf den stark überbauten Grundstücken ermittelt. Da keine flächenscharfe Vermessung durchgeführt wurde, können die festgestellten Flächen vom tatsächlichen Bestand geringfügig abweichen.

Bei Fläche Nr. 3950 wurden die schmalen überfahrenen und verdichteten Pflanzstreifen ohne wirksamen Bewuchs zwischen den Parkplätzen nicht als Grünflächen erfasst.

Gegenüberstellung von Ist und Soll

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und geplantem Maximum an überbauter Fläche gemäß der GRZ konnten mögliche Defizite festgestellt werden. Die nach der Grundfläche am stärksten überbauten Sonderbauflächen und Gewerbeflächen im Nordosten des Geltungsbereichs sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Grundlage für die Berechnungen war der Planungsstand vom März 2017.

Bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen bestehen noch erhebliche Defizite. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächenumwandlung und Bepflanzung sind auf diesen Flächen zu großen Teilen noch nicht umgesetzt.

Baugebiet "Röte", Ermittlung von Grünflächenanteilen und Defiziten					
Fläche Nr. / Haus Nr.	Gesamtfläche	Grünflächen m ²	Grünflächen %	Defizit vorhanden?	Anmerkung
3939 -3941, 3957/10 (SO 4)	5.036	1.150	22,8	nein	als Grünflächen wurden auch das offene Regenrückhaltebecken und erdüberdeckte Rückhalteeinrichtungen berücksichtigt
3950 (SO 3)	7.925	1.697	21,4	nein	---
3950/1 (GEe 2)	3.583	680	19	geringfügig	Defizit tolerierbar
3957/1 und 3957/6 (8 und 10a / GEe 1)	5.021	461	9,2	ja	Ersatzmaßnahmen bereits festgelegt und umgesetzt. Siehe unter 1.1
3957/1 und 3957/7 (10b und 12 / SO 2)	6.550	384	5,9	ja	
3957/2 (SO 1)	7.749	2.698	34,8	nein	---
3957/4 (GEe)	4.120	264	6,4	ja	Ausgleichsbedarf (Berücksichtigung Dachbegrünung)
7023 und 945/14 (GEe)	4.685	2.079	44	nein	---

Bilanz

Die Defizite an fehlenden privaten Grünflächen im Verhältnis zu den Festsetzungen werden nach dem oben genannten Modell der Biotoptypenbewertung von Baden-Württemberg bewertet.

Private Grünflächen mit Pflanzbindung sind mit 11 Punkten / m² zu bewerten.

Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus standortheimischen Arten, stark beeinträchtigt durch Umfeld.

Die privaten Grünflächen ohne Pflanzbindung werden mit 6 Punkten / m² bewertet.

Ansatz: Hecke oder Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten / Ziersträuchern.

Fläche Nr. 3957/4 (Böhrer)

Mindestanteil an Grünfläche = 824 m² (20 % von 4.120 m²), davon mit Pflanzbindung 285 m².

Pflanzbindung (bedingt) erfüllt auf 170 m², sonstige Grünfläche auf 94 m².

Bedarf: (285 x 11) + (539 x 6) = 3.135 + 3.234 = 6.369 (Biotopwertpunkte)

Vorhanden: (170 x 11) + (94 x 6) = 1.870 + 564 = 2.434 (Biotopwertpunkte)

Defizit: 6.369 – 2.434 = 3.935 (Biotoppunkte)

Anrechnung von Dachbegrünung (180 m²): 180 x 4 = 720 (Biotopwertpunkte)

Verbleibendes Defizit: 3.215 (Biotopwertpunkte)

Das Restdefizit ist auszugleichen. Die Möglichkeiten dafür erscheinen auf dem Flurstück nicht gegeben. Daher ist eine entsprechende Ersatzmaßnahme mit entsprechender Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

Fläche Nr. 3957/2 (ALDI)

Erweiterung Baufläche um 200 m² in Grünfläche ohne Pflanzbindung.

Bedarf: 200 x 6 = 1.200 (Biotopwertpunkte)

Das durch geplante Erweiterung entstehende Defizit liegt bei 1.200 Punkten und ist durch entsprechende Flächenaufwertung außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Das gesamte Defizit in den untersuchten Flächen des geänderten Bebauungsplans liegt bei 4.415 Biotopwertpunkten.

6.1.1 Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna und Aussagen zum Artenschutzrecht

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Pflanzen und örtlichen Tiervorkommen wurde das Vorhaben bereits 2012 durch einen Biologen geprüft. Im März 2018 wurde bezüglich der geplanten Änderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Kapitel 7 sind die daraus hervorgegangenen zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dargestellt, im Kapitel 6.7 das gutachterliche Fazit der Prüfung.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2012 wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) ermittelt und dargestellt, die durch die Planungen eintreten können.
- Vorschläge für artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Eine Rechtsverordnung, welche weitere Arten nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG unter Schutz stellt und die hier auch zu prüfen gewesen wären, wurde bis dahin nicht erlassen. Somit wurden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf den Stand der Gesetzgebung zum 01.03.2010 aufgeführt und beurteilt.

Der Fachbeitrag (siehe saP im Anhang) diente als Grundlage für die Behandlung des Artenschutzes im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Nachfolgend werden die Aussagen des Fachbeitrags von B. Moos auszugsweise wiedergegeben.

A) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden (SCHÖNFELDER & BRESINSKY 1990).

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Pflanzenarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

B) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**Säugetiere**

Einige Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden für den Planungsraum ausgeschlossen, da das Verbreitungsgebiet den Planungsraum (gegenwärtig) nicht mehr erreicht (Baumschläfer, Birkenmaus, Feldhamster, Luchs, Wildkatze) oder keine geeigneten Habitate für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind (Biber, Fischotter und Haselmaus).

Aufgrund der Habitate, die im Planungsraum vorhanden sind, sowie der Verbreitungsgebiete der 20 heimischen Fledermausarten können für acht Fledermausarten im Planungsraum Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein.

Vier weitere Fledermausarten können ausgeschlossen werden, da die bekannten Verbreitungsgebiete weit vom Planungsraum entfernt liegen (Große und Kleine Hufeisennase, Langflügel- und Wimperfledermaus).

Für acht Fledermausarten bietet der Planungsraum keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, obwohl diese Arten dort mitunter aber jagen können (mit Ausnahme des Großen Mausohrs, der Fransen- und Bechsteinfledermaus): Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Bechstein- (*M. bechsteinii*), Fransen- (*M. nattereri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Nordfledermaus (*E. nilssonii*) sowie Mops- (*Barbastella barbastellus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*).

Potenzielle Quartiere befinden sich sehr vereinzelt in den Obstbäumen (Baumhöhlen, Spalten, abgeplatzte Rinde) im Untersuchungsgebiet.

Jagdaktivitäten von Fledermäusen erfolgen hauptsächlich entlang der Gehölze. Für alle in Tabelle 1 genannten Arten wird als örtliche Population der Gesamtbestand in Walldürn sowie nahe angrenzenden Gehölzen, Ortsteilen, Weilern und Dörfern definiert. In den älteren Obstbäumen im Untersuchungsgebiet können höchstens einzelne Exemplare Quartiere oder Verstecke finden. Unterirdische Quartiere oder solche in Gebäuden sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei einer Umwandlung von älteren Obstbeständen in andere Nutzungen können Quartiere von Fledermäusen entfernt oder geschädigt werden. Selbst wenn einzelne potenzielle Verstecke oder Sommer-Quartiere im Zuge der Gehölzentfernung zerstört werden, können die wenigen betroffenen Individuen in andere Quartiere ausweichen. Fledermäuse kennen stets mehrere Quartiere. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt insgesamt gewahrt.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Säugetiere keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

Reptilien

Bei der Begehung des Bearbeitungsgebiets wurden keine Zauneidechsen gefunden. Es liegen auch keine Daten aus den genannten Quellen vor. Dennoch muss man davon ausgehen, dass diese Art an gut besonnten und mageren Wegen, Böschungen, an der Bahnlinie, in Brachen und Lagerplätzen sowie in den Obstwiesen und Ackerrainen potenziell in geringer Zahl vorkommt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter auf der Planungsfläche wird hingegen ausgeschlossen, da die Habitateigenschaften für diese Art nicht geeignet sind.

Weitere Reptilienarten wie die Mauereidechse (*Podarcis muralis*), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden, können aus tiergeographischen Gründen definitiv nicht vorkommen.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Reptilien keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

C) Europäische Vogelarten

Insgesamt können etwa 43 Vogelarten im Planungsgebiet vorkommen. Sieben Arten werden als potenzielle Bewohner eingestuft. 36 Vogelarten wurden bei der Untersuchung im Juni 2012 direkt beobachtet. 14 Arten werden als Nahrungsgäste gewertet, die vorwiegend auf dem Grünland und den Äckern nach Futter suchen. Nahrungsgäste sind Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) und Eulen (Waldkauz) mit größeren Aktionsradius sowie Brutvögel aus den nahe liegenden Siedlungen und Gewerbegebieten. Diese nutzen die offene Landschaft des Untersuchungsbereichs.

29 Vogelarten werden als mögliche Brutvögel eingestuft. Davon entfallen 21 Arten auf die Gehölze, die sich im Untersuchungsraum befinden. Es handelt sich dabei weitgehend um allgemein häufige und weite verbreitete Vogelarten wie Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Goldammer, Mönchs- und Gartengrasmücke und andere.

Die Anzahl der Brutpaare der in Gehölzen brütenden Vogelarten ist insgesamt niedrig bis mäßig hoch. Unmittelbar im Grünland bzw. den Ackerflächen im Geltungsbereich brüten Bachstelze, Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze. Diese Vogelarten sind vom Vorhaben grundsätzlich betroffen.

Bei 25 Vogelarten ist wegen der Häufigkeit dieser Arten grundsätzlich eine Gefährdung der Populationen durch das Bauvorhaben nicht möglich. Für neun weitere Arten stellt das Planungs-areal ein Randhabitat dar, so dass ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen entstehen können. Randhabitat bedeutet, dass diese Arten die überplante Fläche lediglich randlich nutzen, dort aber nicht ihren Re-

vierschwerpunkt haben. Sechs Vogelarten haben sehr große Reviere, so dass die Eingriffsfläche für einen Bruterfolg nicht essentiell notwendig ist.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbots Tatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Röte“ sind hinsichtlich der Vogelarten keine signifikanten Verschlechterungen zu befürchten. Am Ergebnis der Prüfung von 2012 ergeben sich damit keine Änderungen, die weitere Maßnahmen erfordern.

6.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Gebiet „Röte“ wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans als stark beeinträchtigt eingestuft. Das Landschaftsbild „mit geringer Bedeutung“ (Wertstufe 3), wie die Bezeichnung nach dem Modell Niedersachsen seinerzeit lautete, wurde durch die weitere Überbauung aber dennoch weiter in seiner Qualität verringert. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die geplante Teilaufhebung mit Neufestsetzung nicht mehr zu befürchten. Die bisher festgesetzten, aber noch nicht erfolgten Bepflanzungen müssen jedoch noch durchgeführt werden. Die geplante Einbindung durch Anpflanzungen an den Grenzen zur freien Landschaft und die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind zum Ausgleich der Beeinträchtigungen für die oben genannten Schutzgüter erforderlich und dienen der Aufwertungen des Landschaftsbildes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Für die Erholung ist das Gebiet ohne Bedeutung und erfährt durch die Planung keine weitere Beeinträchtigung.

6.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Beeinträchtigungen bei Luft und Klima als Folge der Überbauung von Flächen im Gebiet wurde bei der 2001 und 2012 durchgeführten Bilanzierung und dem entsprechenden Ausgleich ebenfalls berücksichtigt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans ggf. zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen sind gering und vernachlässigbar. Mit dem Ausgleich für die Biotoptypen entsteht voraussichtlich auch eine geringe Aufwertung für das Schutzgut Luft und Klima.

6.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen ebenfalls ein Defizit, und zwar auf etwa 560 m². Im Gebiet SO 4 sind die Bodenfunktionen auf den Flächen mit den Rückhaltebecken (ca. 1.000 m²) ebenfalls nicht mehr im früheren Umfang gegeben. Die Aufwertung von Boden auf der Fläche von etwa 1.560 m² ist daher zum Ausgleich erforderlich.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist getrennt nach Oberflächengewässer und Grundwasser zu betrachten. Im Geltungsbereich sowie im erweiterten Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Zum Grundwasser sind große Flurabstände vorhanden.

Durch die intensive Bebauung auf Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie die aufwändige Erschließung im Gebiet ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes (Grund-)Wasser ein erhebliches Defizit. In der 2003 und 2012 durchgeführten Bilanzierung wurden die Beeinträchtigungen auf das ganze Baugebiet „Röte“ bezogen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Mensch

Die verwendeten Empfehlungen für die Bewertung der Schutzgüter beziehen sich nicht auf Kultur- und Sachgüter und den Menschen. Sie sollen jedoch ebenfalls betrachtet und zumindest verbal beschrieben werden.

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern als Folge der Bebauungsplanänderung liegt nicht vor. Die Belange des Menschen hängen in starkem Maße mit den anderen Schutzgütern und deren Veränderungen zusammen. Mit der Betrachtung dieser Schutzgüter werden die Lebensgrundlagen des Menschen also bestmöglich berücksichtigt. Grenzwerte hinsichtlich Lärmimmissionen aus Verkehr oder sonstige Richtwerte werden nach vorliegendem Erkenntnisstand nicht überschritten. Gegebenenfalls müssten geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor. Entsprechende zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.7 Artenschutzrechtliches Gutachterliches Fazit

Beim Vorhaben „Bebauungsplan Röte“ der Stadt Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.“

Es wird daher keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG und keine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG benötigt.

Dieses Fazit gilt nur unter der Voraussetzung, dass die im Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgen!

Nach der neuerlichen artenschutzrechtlichen Prüfung, inwieweit die geplanten Änderungen und die Erweiterung sich auf die geschützten Arten auswirken, kann das 2012 gezogene Fazit aufrechterhalten werden.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Prinzipiell sollen mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Die Planung soll bereits darauf hin ausgerichtet sein.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sollen ebenfalls bereits in der Planungsphase vermindert werden.

Die durch den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehenden Beeinträchtigungen sind nach Möglichkeit in vollem Umfang im Geltungsbereich der Planung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ist der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs möglich, ist er durch entsprechende Maßnahmen außerhalb herbeizuführen oder über ein Ökokonto zu regeln.

7.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Möglichkeiten zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei der geplanten Umnutzung im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinweis: In der saP werden jedoch Maßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen bezeichnet, die sich auf den Artenschutz beziehen. Siehe dazu 7.4.

7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine wirksame Verminderung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter über die bereits vorhandenen Festsetzungen hinaus, erscheint im Zuge der geplanten Änderungen kaum möglich. Auch die Minderung bereits erfolgter Beeinträchtigungen durch die bisherige Bebauung und Nutzung im Gebiet Röte scheint nicht praktikabel.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen wurden im Baugebiet bereits planerisch festgelegt. Diese wurden von den dazu verpflichteten Unternehmen jedoch nicht in vollem Umfang umgesetzt.

Die ermittelten Defizite sollen nun durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereichs ausgeglichen werden. Der Flächenbedarf hängt wiederum vom Grad der Aufwertung ab, d.h. je nachdem, wie viele Punkte pro m² Ausgleichsflächen durch die Maßnahmen angerechnet werden können bzw. um wie viele Stufen die Wertigkeit steigt.

Auf dem Gebiet der Stadt Walldürn wurden geeignete Flächen für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Die Ersatzmaßnahmen sind im folgenden Kapitel 8 erläutert.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter der Voraussetzung, dass diese Vorkehrungen getroffen werden.

Nähere Erläuterungen zum Erfordernis der Maßnahmen sind der saP im Anhang zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Beseitigung von Gehölzbeständen zum Schutz Gehölz bewohnender Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit vom 1. März bis 30. September. Gehölzbeseitigung somit nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

- Schutz vor Vogelschlag durch entsprechende Vorkehrungen im Fall des Baus von großen Glasflächen im Baugebiet „Röte“. Zu diesen Vorkehrungen zählen das Anbringen von Vorhängen, die Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, das Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Glasfronten mit einem so genannten Birdpen usw..

Hinweise dazu gibt die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 2014.

(CEF) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind laut saP nicht erforderlich.

Empfehlungen

Als freiwillige Maßnahme wird den Bauherren im Geltungsbereich das Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen an den Gebäuden empfohlen. Dies soll der Verringerung des Quartiermangels an modernen Gebäuden dienen und die Bestände von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten stützen.

8 Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen sind als Folge der Neufestsetzung und Erweiterung des Baugebietes Röte zusätzlich zu den bisherigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Flächen für die zusätzlich geplanten Ersatzmaßnahmen befinden sich auf der Gemarkung des Walldürner Teilortes Rippberg.

8.1 Bestand auf den Ersatzflächen

8.1.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Die Flurstücke umfassen 1.492 m² und 985 m² und werden derzeit als Wirtschaftsgrünland in konventioneller intensiver Form genutzt.

An das Flurstück Nr. 449 grenzt das Klärwerk von Rippberg an und vor dessen Tor ist eine Verkehrsfläche (Wendehammer) geplant. Daher reduziert sich die nutzbare Ausgleichsfläche des Flurstücks 449 um 150 m² auf 1.342 m².

Südwestlich der beiden Flurstücke verläuft der Marsbach mit Gehölzsaum, der dort teilweise als Biotope kartiert wurde. Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 552 ist sehr schmal und auf drei Seiten von Gehölzen – wiederum teilweise amtlich kartierte Biotope - umgeben.

8.2 Geplante Ersatzmaßnahmen

8.2.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Auf den zum Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt zukünftig eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz (2.097 m²) und der schmale östliche Streifen des Flurstücks 552 mit 230 m² soll als krautiger Saum zwischen den Gehölzen entwickelt werden. Das extensive Grünland ist zwei Mal jährlich zu mähen (ab Mitte Juni und im September) und das Mähgut ist abzufahren. Der Saumstreifen zwischen den Gehölzen soll nur ein Mal innerhalb von zwei Jahren gemäht werden, um die Verbuschung zu verhindern.

Aufteilung der Flächen siehe Anlage.

Die Maßnahmen kommen der Gewässerentwicklungsplanung entgegen. Als nächste Schritte sind an den Ufern des Marsbachs an den Grundstücksgrenzen auch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufweitungen oder Renaturierungen gemäß der Maßnahmenplanung (siehe Karte 3, Blatt M1, erstellt von FABION GbR, Würzburg, im März 2016) möglich.

8.3 Bewertung der Ersatzmaßnahmen

8.3.1 Flurstücke Nr. 449 und 452, Gemarkung Rippberg

Bestand: 2.327 m² Grünland, gemäht, gedüngt,
Planung: 2.097 m² Grünland mit extensiver Nutzung ohne Düngung
230 m² Gras- und Krautsaum zwischen Gehölzstreifen

Schutzgut Boden

Durch die zukünftig extensive Bewirtschaftung wird die Belastung der Böden durch entfallende Düngung und eventuellen Pestizideinsatz verringert. Wahrscheinlich ist auch eine geringere Verdichtung bei extensivem Einsatz. Damit kann die Aufwertung von Boden auf der erforderlichen Fläche von 1.560 m² in Anrechnung gebracht werden.

Schutzgut Biotoptyp / Flora und Fauna

Nach Abzug von 1.560 m² für das Schutzgut Boden verbleiben 767 m² zum Ausgleich.

Bestand: 767 m² Biotoptyp 33.40, Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
767 m² x 13 Wertpunkte / m² = 9.971 Wertpunkte
Planung: 537 m² Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus 33.40
230 m² Biotoptyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation
767 m² x 19 Wertpunkte / m² = 14.573 Wertpunkte

Aufwertung: 14.573 – 9.971 = 4.602 (Wertpunkte)

8.4 Bilanz nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Benötigt werden zum Ausgleich außerhalb des Baugebietes Röte für das Schutzgut Boden 1.560 m² Fläche. Der Ausgleich erfolgt auf der entsprechenden Teilfläche der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452.

Damit verbleiben von der verfügbaren Gesamtfläche von 2.327 m² noch 767 m² für die erforderliche Aufwertung des Schutzgutes Biototypen / Flora und Fauna.

Für die Biototypen wird eine Aufwertung um 4.415 Wertpunkte erforderlich. Durch die geplante Änderung der Nutzung auf der Teilfläche von 767 m² der beiden Flurstücke Nr. 449 und 452 wird eine Aufwertung um 4.602 Wertpunkte erreicht.

Somit wird das ermittelte Defizit ausgeglichen und es ergibt sich ein Überschuss von 187 Wertpunkten. Der Überschuss kann bei weiterem Ausgleichsbedarf der Stadt Walldürn in Abrechnung gebracht werden.

Die Lagen der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen sowie dort geplante Maßnahmen sind im Anhang dargestellt.

Die Maßnahmen und entsprechenden Vereinbarungen sind vertraglich festzusetzen und bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

9 Alternativen zur Planung

Alternative Standorte sind hinsichtlich der Änderung und Erweiterung des bestehenden Baugebietes nicht mehr zu prüfen. Auch die Erweiterung des ALDI-Marktes ist an den jetzigen Standort gebunden. Die Flächen sind in der Flächennutzungsplanung bereits zur jetzt beabsichtigten Nutzung ausgewiesen.

10 Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)

Als Folge der angestrebten Nutzung und von nicht erwarteten Entwicklungen können im und um den Geltungsbereich weitere negative Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten. Um den angestrebten Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, müssen die festgesetzten Maßnahmen während der Bauausführung und während des Betriebs auf Einhaltung und Wirksamkeit überprüft werden. Die Überprüfung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Gemeinde erfolgen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde oder eines unabhängigen Fachbüros.

Der Vollzug von Auflagen ist zunächst im Zuge der Bauleitung und dann bei der Abnahme zu kontrollieren. Sind die geforderten Auflagen erfüllt, ist die satzungsgemäße Erhaltung im Turnus von maximal 3 Jahren durch die Gemeindeverwaltung oder beauftragte Fachkräfte zu prüfen und die Behebung von Mängeln anzumahnen. So ist – wie hier im Rahmen der geplanten Änderungen durchgeführt – auch zu prüfen, ob die für die geplanten Flächen prognostizierten Wertigkeiten und damit auch der geforderte Ausgleich erreicht werden. Die Pflegemaßnahmen sind mit den Verantwortlichen abzustimmen und ggf. neu festzulegen.

Die Entwicklung und Wirksamkeit der Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls im Abstand von maximal 3 Jahren zu überprüfen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen zur satzungsgemäßen Erhaltung durch die Stadtverwaltung von Walldürn einzuleiten. Besondere Aufmerksamkeit erfordern bzgl. der Bebauungsplanung die Maßnahmen zum Artenschutz. Hier ist bei den Überprüfungen auf ihre Wirksamkeit gemäß dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorzugehen.

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen ist durch die zuständige Gemeinde auch frühzeitig zu ermitteln, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Umwelt als Folge der Bauleitplanung auftreten (siehe § 4c BauGB). Sollte dies der Fall sein, ist durch die Zuständigen mittels geeigneter Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Übernahme in den Bebauungsplan wirksam. Maßnahmen der Grünordnungsplanung, betreffend den Geltungsbereich, wurden im bisher gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt und damit verbindlich. Bei der Neufestsetzung sind diese entsprechend zu übernehmen.

In die Neufassung des Bebauungsplans ist auch die Kennzeichnung des Biotops Nr. 1-6422-225-0233 zu übernehmen und die entsprechende Fläche zur Erhaltung festzusetzen.

11.2 Festsetzungen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans

11.2.1 Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahmen für den im Geltungsbereich nicht durchführbaren Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind durch den Vorhabenträger die in der bisherigen und in der zur Planänderung erfolgten Grünordnungsplanung dargelegten Maßnahmen auszuführen oder zu veranlassen bzw. vertraglich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind die Flächen im Sinne der Grünordnung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sind rechtzeitig vor Ausführung der Baumaßnahmen durchzuführen und z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern. Ausführung und Überwachung der Wirksamkeit müssen gemäß der saP zum Bebauungsplan erfolgen.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Röte“ im Süden der Stadt Walldürn soll neu aufgestellt werden. Anlass dafür sind erfolgte und geplante Änderungen im Geltungsbereich und auf benachbarten Flächen. Der Geltungsbereich wird daher angepasst und insgesamt größer. Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung sind als Begleitplanung im Zuge der Neuaufstellung des Bauleitplans erforderlich und wurden entsprechend durchgeführt.

Die Betrachtung und Bewertung des Bestandes erfolgte bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlagen aus dem Planungszeitraum von 2002 / 2003.

Bei der Aktualisierung der Grünordnungsplanung 2012 ergaben sich geringe Veränderungen.

Bei einer Begehung des Gebietes im Frühjahr 2017 wurden die von den geplanten Änderungen betroffenen Vegetationsstrukturen erfasst und die geplanten Änderungen beschrieben.

Zur Überprüfung, ob gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten gefährdet sein können, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 herangezogen und unter Berücksichtigung des Bestandes eine neuerliche Potenzialabschätzung bezüglich der durch die Änderung betroffenen Bereiche durchgeführt.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind.

Die geplanten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans „Röte“ haben auf Grund der bestehenden starken Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Lediglich die Beseitigung weiterer Vegetationsbestände durch die Erweiterung des ALDI-Marktes wirkt sich negativ auf den Pflanzenbestand und damit indirekt auf die Fauna aus.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch auch ein Defizit durch bisher nicht ausreichend durchgeführten Ausgleich im Gebiet und damit einen weiteren Bedarf an Maßnahmen auf. Daher wurden geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.

Es handelt sich dabei um die zukünftig extensive Grünlandnutzung auf bisher intensiver genutztem Wirtschaftsgrünland der Flurstücke 449 und 452 (Gemarkung Rippberg) und die Entwicklung eines krautigen Saums zwischen Gehölzbeständen am Marsbach.

Mit Durchführung der bisher bereits geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Röte“ und den im Rahmen der jetzt geplanten Bebauungsplanänderungen zusätzlich festgelegten Ersatzmaßnahmen können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der im Gebiet verbliebenen und der neuen Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen ist in erster Linie die Stadt Walldürn verantwortlich, die Fachbehörden sollen sie je nach Bedarf bei Kontrollen und der Durchsetzung gegenüber Dritten unterstützen.

13 Literatur- und Quellenhinweise

13.1 Verwendete Literatur

BAUGESETZBUCH

BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) mit Wirkung vom 29.07.2017

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ U. LANDSCHAFTSPFLEGE)

BNatSchG – Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v.29.09.2017

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

Naturschutzgesetz – NatSchG Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015

LFU / LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Untersuchungen zur Landschaftsplanung. Band 21, Karlsruhe 1992

BUNDESAMT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG, INSTITUT FÜR LANDESKUNDE

Naturräumliche Gliederung nach Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1953 – 1962 (enthalten im vorgenannten Band)

13.2 Sonstige Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen

DEUTSCHER WETTERDIENST

Klimaatlas Baden-Württemberg, Bad Kissingen 1953.

FFH-RICHTLINIE UND GEBIETSMELDUNGEN

(Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

GVV HARDHEIM-WALLDÜRN

Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes, beschlossen am 21.07.2001, fortgeschrieben am 30.04.2004 und am 19.03.2005, anschließend mehrmals geändert (Deckblatt-Änderungen)

LUBW / LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Informationen zur Biotopkartierung und über Schutzgebiete aus der website www.lubw.baden-wuerttemberg.de

MOOS, BERNHARD

Naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Röte“ in Walldürn, Pommelsbrunn 2012

VERBANDSBAUAMT DES GVV HARDHEIM-WALLDÜRN

Grundlagen zur Bebauungsplanung wie Aktuelle Flurkarten, Vermessung, etc.; Bebauungsplan mit Begründung und Satzung

Anhänge zum Text:

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG
- Übersichtskarte mit Lage der geplanten Grundstücke für die im Rahmen der Neufestsetzung erforderlichen Ersatzmaßnahmen
Maßstab 1 : 2.000 / DIN A 4
- Ersatzmaßnahmen, Luftbild mit Umgrenzung der Flächen und Kurzbeschreibung der Ersatzmaßnahmen
Maßstab 1 : 750 / DIN A 3
(Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Aufgestellt:

Walldürn, den

Der Planfertiger:

GaLa Plan R. Wöppel
Tauberbischofsheim



R. W ö p p e l

Für die Stadt Walldürn:

G ü n t h e r
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Röte“ der Stadt Walldürn auf Gemarkung Walldürn stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom _____ überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den _____

G ü n t h e r (Siegel)
-Bürgermeister-