Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Ihr Gesprächspartner: Herr Roland Frank
Amt – Sachgebiet: Geschäftsführung
Zimmer: 2
Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 11
74731 Walldürn

Telefon: 06282 67 200
Telefax: 06282 7393
E-Mail: roland.frank@gvv-hw.de
Internet: www.gvv-hw.de

Einladung

Die Damen und Herren Mitglieder der Verbandsversammlung werden zu einer Sitzung am

Donnerstag, den 02.05.2019, um 18:15 Uhr,

in den Sitzungssaal des Rathauses Hardheim, Schlossplatz 6 in Hardheim, eingeladen.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

Öffentliche Sitzung

1. Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen

Beratung und Verabschiedung des Haushalts 2019

2. Neues kommunales Haushaltsrecht

Verzichtserklärung für die Angabe von Konten, Produktbereichen und Schlüsselpositionen

3. Neues kommunales Haushaltsrecht

Bewertung des Anlagevermögens

4. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Walldürn

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

5. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“, Gemarkung Höpfingen

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

6. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemarkung Hardheim

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

7. Anfragen und Informationen

Walldürn, 16.04.2019

Markus Günther
Verbandsvorsitzender

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Roland Frank

Sitzungsvorlage

1. Haushalts-, Kassen und Rechnungswesen

Beratung und Verabschiedung des Haushalts 2019

Die Haushaltssatzung nach § 79 Gemeindeordnung (GemO) ist das Fundament der kommunalen Haushaltswirtschaft. Sie stellt die Rechtsgrundlage für das Handeln des GVV Hardheim-Walldürn dar. Mit der Haushaltssatzung werden die Gesamtbeträge des Ergebnis- und Finanzhaushaltes, die Kredit- und Verpflichtungsermächtigungen sowie die Verbandsumlage und der Höchstbetrag der Kassenkredite festgesetzt. Gemäß § 80 GemO ist der Haushaltsplan Teil der Haushaltssatzung. Der Plan besteht gemäß § 1 der Gemeindehaushaltsverordnung aus dem Gesamthaushalt, den Teilhaushalten, dem Stellenplan sowie verschiedenen Anlagen. Der Gesamthaushalt gliedert sich wiederum in einen Gesamtergebnishaushalt (Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen) und einen Gesamtfinanzhaushalt (Gegenüberstellung von Einzahlungen und Auszahlungen). Dabei entspricht der Ergebnishaushalt zwar weitgehend dem früheren Verwaltungshaushalt und der Finanzhaushalt im Wesentlichen dem früheren Vermögenshaushalt, aber eine vollständige Vergleichbarkeit ist u. a. auch durch die neue Produktorientierung nicht gegeben.

Die vorgesehene Verbandsumlage liegt bei 943.620 Euro. Damit entsprechen die Erträge den Aufwendungen und es wird eine schwarze Null beim veranschlagten ordentlichen Ergebnis erreicht. Die Verbandsumlage soll nach der doppischen Buchführung dem Nettoressourcenbedarf des Ergebnishaushaltes entsprechen, wobei die zweckgebundenen Zulagen für Gemeindeverbindungsstraßen und die kalkulatorischen Kosten hier nicht mit eingerechnet werden dürfen. Dabei muss jedoch die Tilgungsrate mindestens als Zahlungsmittelüberschuss im Finanzhaushalt erwirtschaftet werden. Dies wird beim GVV-Haushalt erreicht, da der vorgesehene Zahlungsmittelüberschuss mit 121.000 Euro vorgesehen ist und die Tilgungsrate 60.000 Euro beträgt.

Gemäß § 85 Abs. 4 GemO ist die Finanzplanung gesondert zu beschließen.

Beschlussempfehlung

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Haushaltssatzung 2019 mit dem Haushaltsplan 2019
2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Finanzplanung mit Investionsprogramm für die Jahre 2020 - 2022

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Roland Frank

Sitzungsvorlage

2. Neues kommunales Haushaltsrecht

Verzichtserklärung für die Angabe von Konten, Produktbereichen und Schlüsselpositionen

Gemäß § 39 Nr. 14 GemO obliegt der Verbandsversammlung der Erlass der Haushaltssatzung und der Nachtragshaushaltssatzungen sowie der Feststellung des Jahresabschlusses.

Hierzu kann durch einen förmlichen Beschluss der Verbandsversammlung eine optionale Erklärung zur Angabe von Konten, Produktbereichen und Schlüsselpositionen erfolgen.

Die Pflichtangaben der Gliederung auf Postenebene, der Gliederung nach Produktrahmen, der Darstellung der Konten je nach Budgetgestaltung, Zweckbindungsvermerken und Deckungsvermerken, der Vorab-Dotierungen und der Investitionen oberhalb der örtlich festgelegten Wertgrenze nach § 4 Satz 4 GemHVO müssen hingegen erfolgen.

Die gesetzlichen Erfordernisse werden damit erfüllt.

Beschlussempfehlung

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt in der Gesamtergebnisrechnung auf die Angabe von Konten oder Schlüsselpositionen, in der Gesamtfinanzrechnung auf die Angabe von Konten und in der Teilergebnisrechnung bzw. Teilfinanzrechnung auf die Angabe von Konten, Produktbereichen, Produktgruppen über den Produktrahmen hinaus sowie alle Schlüsselpositionen zu verzichten.

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Meikel Dörr

Sitzungsvorlage

3. Neues kommunales Haushaltsrecht

Bewertung des Anlagevermögens

Jede Gemeinde muss künftig zum Ende eines Haushaltsjahres nach § 37 Abs. 1 GemHVO ihr Vermögen, ihre Forderungen, Schulden und Rückstellungen genau verzeichnen und den Wert ermitteln.

Inventurrichtlinien
Diese sind anzuwenden ***ab dem*** Stichtag der Eröffnungsbilanz zum ***01.01.2017***. Die beweglichen Vermögensgegenstände müssen durch eine körperliche Bestandsaufnahme inventarisiert werden. Alle Grundlagen und Regelungen zur Inventarisierung beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn befinden sich in den Inventurrichtlinien Anlagen 1 bis 3.

Es müssen alle beweglichen Vermögensgegenstände aufgenommen werden, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über 1.000 Euro netto liegt und die nicht älter als 6 Jahre zum Stichtag der Eröffnungsbilanz 01.01.2017 sind. Das heißt es werden bewegliche Vermögensgegenstände rückwirkend bis einschließlich des Jahres 2011 erfasst. Dabei werden alle Hintergrunddaten zu einem Vermögensgegenstand ermittelt (z.B. Anschaffungs- und Herstellungskosten, Anschaffungszeitpunkt, Abschreibungsdauer usw.). Parallel muss jeder Vermögensgegenstand, der angeschafft wird, inventarisiert werden. So wird sichergestellt, dass das Verzeichnis aktuell bleibt. Das bewegliche Vermögen ist komplett erfasst und wurde mittels spezieller Aufkleber nummeriert.

Bewertungsrichtlinien für die Eröffnungsbilanz
Diese sind anzuwenden für die Bewertung von Vermögensgegenständen, die vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz erworben wurden. Die rechtlichen Regelungen in der Gemeindeordnung und der Gemeindehaushaltsverordnung sind ausschlaggebend für die Bewertung des Vermögens. Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn hat, wie auch die Mitgliedskommunen, die Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung unter Berücksichtigung der besonderen gemeindehaushaltsrechtlichen Bestimmungen anzuwenden.
Für die Bewertung der Vermögensgegenstände hat der Gesetzgeber gewisse Vereinfachungsregelungen geschaffen. Diese Vereinfachungen wurden im „Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens in Baden Württemberg“ von der Lenkungsgruppe NKHR (Innenministerium, GPA, Gemeinde- tag, Städtetag, Landkreistag, DVV BW) aufgeführt. Auf diesem Bilanzierungsleitfaden basiert die Bewertungsrichtlinie des Gemeindeverwaltungsverbandes. Diese sind in den Inventurrichtlinien Anlagen 1 bis 3 beinhaltet.

Hier die wichtigsten Eckpunkte der Bewertungsrichtlinie:

- Die Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) angesetzt.
- Bewegliche Vermögensgegenstände, die vor 2011 angeschafft wurden, werden bis auf wenige Ausnahmen nicht inventarisiert und bilanziert.
- Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grünflächen, Straßengrundstücke und ähnliche Grundstücksarten mit geringen Werten wird der Bodenrichtwert/örtlicher Durchschnittswert zum Bewertungszeitpunkt herangezogen.
- Sind die Herstellungskosten des Straßenkörpers nicht ermittelbar, werden örtliche Durchschnittswerte angesetzt. Diese werden auf das Herstellungsjahr rückindiziert.
- Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude nicht ermittelbar, so werden die Gebäude mit rückindizierten Gebäudeversicherungswerten bewertet.

Die Inventurrichtlinien basieren auf dem Vorschlag des beratenden Büros Rödl & Partner.

Beschlussempfehlung

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn stimmt den Inventurrichtlinien, mit den damit verbundenen Vereinfachungsregelungen bei der Bewertung des Vermögens des GVV, zu.

Anlage 1

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

Inventurrichtlinie

Erfassung und Bewertung von beweglichem Sachanlagevermögen

Einleitung

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn führt die kommunale doppelte Buchführung in Konten zum 01.01.2017 ein. Aus diesem Grund wurde das Büro Rödl & Partner beauftragt, das Bewegliche Anlagevermögen des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn zu bewerten. Die Vermögenserfassung und – bewertung wurde im Jahr 2016 abgeschlossen, sodass der Bewertungsstichtag für die Arbeiten auf den 01.01.2016 gelegt wird. Die Ergebnisse der Arbeiten wurden entsprechend vom Gemeindeverwaltungsverband fortgeschrieben, um eine vollständige Eröffnungsbilanz zum Zeitpunkt der Umstellung aufstellen zu können. Maßgebliche Bewertungsvorschriften bilden hierbei die Gemeindeordnung, die Gemeindehaushaltsverordnung sowie der Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden- Württemberg.

Allgemeine Grundlagen

Gesetzliche Grundlage und Zweck

Auf der Grundlage des § 37 Abs. 1 der GemHVO des Innenministeriums Baden-Württemberg und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB, vgl. § 77 Abs. 3 GemO) erlässt der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn (kurz: GVV) nachfolgende Inventurrichtlinie.

Die Inventurrichtlinie ist die Grundlage für die Durchführung von Inventuren und für die Aufstellung von Inventaren (gilt sowohl für die Eröffnungsbilanz als auch für die folgenden Jahresabschlüsse). Die Inventurrichtlinie stellt sicher, dass das Vermögen und die Schulden ordnungsmäßig erfasst, einheitlich im Inventar abgebildet und nach gleichen Bewertungskriterien bewertet werden.

Durch die Erfassung und Bewertung des beweglichen Anlagevermögens soll in der daraus abgeleiteten Bilanz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Bilanzstichtag 01.01. 2016 dargestellt werden.

Überblick

Die Inventur ist die Tätigkeit zur Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden während des Zählvorganges in den Zähllisten festgehalten. Die Ergebnisse der Zähllisten werden in die Inventarlisten vorgetragen und um die vorläufigen Bilanzwerte ergänzt. Die Summen aller Inventarlisten bilden das Inventar. Das Inventar ist das Verzeichnis, das im Rahmen der Inventur ermittelte Vermögensgegenstände detailliert nach Art, Menge und Wert aufzeigt. Es dokumentiert das Vermögen zu einem bestimmten Stichtag. Das Inventar ist eine der Grundlagen für die Bilanz im NKHR. Inventar und Bilanz sind Übersichten in verschiedener Form, die beide den Stand des Vermögens und der Schulden aufzeigen.

Der Weg von der Inventur zur Bilanz lässt sich in 5 Schritten darstellen:

1. Bestandsaufnahme aller Vermögensgegenstände.
2. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden in Zähllisten dokumentiert.
3. Übertragung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme in die Inventarlisten. Feststellung der vorläufigen Bilanzwerte.
4. Zusammenfassung aller Inventarlisten zum Inventar.
5. Aufstellung der Bilanz.

Nach der Art der Durchführung unterscheidet man die körperliche Inventur und die Buchinventur. Nach dem Zeitpunkt der Durchführung unterscheidet man nach der Stichtagsinventur, der vor- oder nachverlegten Inventur und der permanenten Inventur (Inventursysteme).

Grundsätze ordnungsmäßiger Inventur

Die Inventurunterlagen (insbesondere die Zähllisten) und das Inventar sind Bestandteile der Rechnungslegung. Die Inventur muss demzufolge die gleichen formalen Grundsätze erfüllen wie das übrige Rechnungswesen. Für die Vorbereitung, Durchführung, Überwachung und Aufbereitung der Inventur sind daher die folgenden Grundsätze ordnungsmäßiger Inventur zu beachten:

1. Vollständigkeit der Bestandsaufnahme
2. Richtigkeit der Bestandsaufnahme und Willkürfreiheit
3. Einzelerfassung und Einzelbewertung der Bestände
4. Nachprüfbarkeit der Bestandsaufnahme
5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit
6. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Vollständigkeit der Bestandsaufnahme

(§ 35 Abs.2 GemHVO)

Als Ergebnis der Inventur muss ein Verzeichnis (Inventar) vorliegen, das sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden des GVV vollständig enthält. Bei der Erfassung der Vermögensgegenstände sind alle für die Bewertung relevanten Informationen (qualitativer Zustand, Beschädigungen und Mängel, verminderte oder fehlende Verwertbarkeit) festzuhalten. Doppelerfassungen und Erfassungslücken müssen bereits bei der Inventurplanung ausgeschlossen sein.

Richtigkeit der Bestandsaufnahme und Willkürfreiheit

(§ 35 Abs.2 GemHVO)

Dieser Grundsatz verlangt, dass alle durch die Inventur ermittelten Angaben sachlich zutreffen und mit den Tatsachen übereinstimmen müssen. Bei allen Inventurverfahren (körperliche Inventur, Buchinventur) sind Art, Menge und Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden zweifelsfrei festzustellen. Zur Überprüfung müssen, sowohl für den Mengennachweis als auch für die Bewertung, alle vorhandenen Informationen zur sachgerechten Identifizierung bereitgestellt werden.

Einzelerfassung und Einzelbewertung der Bestände

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände und Schulden einzeln nach Art, Menge und Wert zu erfassen. Stichprobeninventur, Festbewertung, Gruppenbewertung und Verbrauchsfolgeverfahren sind nur ausnahmsweise, und nur nach vorheriger Absprache mit der Inventurleitung möglich.

Nachprüfbarkeit der Bestandsaufnahme

Die Vorgehensweise der Inventur ist im Inventurrahmenplan, die Ergebnisse der Inventur in den Zähllisten und den Inventarlisten zu dokumentieren. Ein sachverständiger Dritter muss sich innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Inventur verschaffen

können.

Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit
(§ 37 Abs. 2 GemHVO)
Die einzelnen Positionen sind durch eine eindeutige Bezeichnung genau zu definieren und von anderen Posten eindeutig abzugrenzen. Die Sachverhalte muss ein sachverständiger Dritter nachvollziehen können.

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit
Der Aufwand, der im Rahmen der Durchführung der Inventur erforderlich ist, muss in angemessener Relation zu den zu erwartenden Ergebnissen stehen. Zulässige Vereinfachungen und Abweichungen vom Grundsatz der Einzelbewertung sind bereits bei der Inventurplanung zu prüfen und zu berücksichtigen. Prüfungskriterium ist die Wesentlichkeit der betreffenden Bestände und den im Vergleich zu einer genaueren Erfassung entstehenden Abweichungsrisiken.

Körperliche Inventur

Die körperlich vorhandenen Vermögensgegenstände sind in Augenschein zu nehmen und in Zähllisten zu erfassen. Die Zähllisten zur Erfassung der Inventurobjekte werden von der Inventurleitung zur Verfügung gestellt. Der Inventurverantwortliche nummeriert die Zähllisten fortlaufend und händigt diese seinem Aufnahmeteam aus. Der Empfang der aus- und zurückgegebenen Zähllisten ist jeweils durch Unterschrift zu bestätigen. Die Aufnahmeteams füllen die Zähllisten während des Zählvorgangs dokumentenecht aus. Dies bedeutet, Eintragungen in den Zähllisten dürfen nicht nachträglich entfernt werden. Sind falsche Eintragungen gemacht worden, so sind diese durchzustreichen und die Korrektur ist in einer neuen Zeile einzutragen. Dabei ist zu beachten, dass der ursprüngliche Eintrag lesbar bleiben muss. Die Zähllisten dürfen keine freien Zeilen enthalten. Freie Zeilen sind zu entwerten. Alle ausgegebenen Zähllisten muss das Aufnahmeteam unterschrieben an den Inventurverantwortlichen zurückgeben. Eine elektronische Zählerfassung, z.B. barcodegestützt, ist ebenfalls zulässig.

Während der Inventur ist zu prüfen, ob sich die Vermögensgegenstände in einem einwandfreien Zustand befinden. Kann der einwandfreie Zustand nicht festgestellt werden, so ist dies in der Spalte „Bemerkungen" in der Zählliste zu vermerken. Angaben zu Fremdeigentum sind ebenfalls unter der Rubrik „Bemerkungen" zu erfassen.

Es muss einer unbeteiligten Person zu jeder Zeit möglich sein, den Zählvorgang und die Eintragungen in den Zähllisten nachzuvollziehen.

Aufstellung des Inventars

Bei der erstmaligen Bestandsaufnahme werden die erfassten Vermögensgegenstände in einer Excel-basierten Erfassungsliste festgehalten und mit ihrem Einzelwert ausgewiesen. Falls die Werte nicht mehr ermittelbar sind, sollen die Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie die Anschaffungszeitpunkte nach Erfahrungswerten geschätzt werden. Diese Daten bilden die Grundlage für die Inventarlisten (Bestandsverzeichnisse), die zwingend von den jeweiligen Einrichtungen weiterzuführen und unterjährig (permanente Inventur um Zu- und Abgänge) zu ergänzen sind. Sie bilden die Grundlage für die nächste Inventur.

Bewertung

Die Wertermittlung wird von der Inventurleitung in Zusammenarbeit mit dem GVV Hardheim-Walldürn durchgeführt. Grundsätzlich sind bei der Erstbewertung die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellkosten anzusetzen. Sind diese nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu ermitteln, so können vorsichtig geschätzte, auf den (geschätzten) Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt rückindizierte Vergleichs- bzw. Wiederbeschaffungszeitwerten verwendet werden. Sollte das Anschaffungsdatum bei einem Ersatzwert nicht mehr ermittelbar sein, so wird der Vermögensgegenstand anhand eines fiktiven Anschaffungsdatums bewertet und aktiviert. In Anwendung des Vorsichtsprinzips wird von einer Restnutzungsdauer von ein Drittel ausgegangen.

Um den gesetzlichen Bestimmungen gerecht zu werden, werden die Rechnungen des GVV Hardheim-Walldürn (inkl. der während der Inventurphase angeschafften Gegen- stände) kopiert und zur Bewertung verwendet. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden alle Gegenstände, für die keine Rechnungen vorhanden sind, mit einem vorsichtig angesetzten Ersatzwert bewertet.

Gemäß der Verfügung des Verbandsvorsitzenden, Bürgermeister Markus Günther, vom 14.03.2016 werden alle Gegenstände des beweglichen Vermögens ab einer Wertgrenze von 1.000 Euro, netto, nicht aktiviert. (§ 38 Abs. 4 GemHVO)

Das genaue Vorgehen bei der Bewertung beschreibt sich wie folgt:
Als erstes wird die fertige Datenbank, welche die Inventurdaten enthält, in A-Liste umbenannt. Diese Liste spiegelt die manuell, während der Inventur, entstandenen Zähllisten digital wieder.

Im nächsten Schritt werden alle aufgefundenen, zusammengestellten Rechnungen in eine separate Datenbank eingegeben. Mit Hilfe dieser Datenbank werden nun die Echtkosten und das Anschaffungsdatum der Vermögensgegenstände in die A-Liste zugeordnet und gegebenenfalls händisch ergänzt. Weiterhin werden dann die Echtkosten von anderen Datenbanken, welche bei dem GVV Hardheim-Walldürn in digitaler Form vorhanden sind eingegeben.

Vermögensgegenstände, welche durch die Angaben bei der Erfassung schon klar als abgeschrieben identifiziert werden können, werden ohne nähere Wertermittlung mit einem Erinnerungswert von 1 € versehen.

Sobald alle zuordenbaren Echtkosten und Erinnerungswerte eingetragen wurden, beginnt die Ersatzbewertung. Ersatzbewertet werden alle werthaltigen Vermögensgegenstände für die keine Rechnung auffindbar ist, sowie alle Vermögensgegenstände die nicht klar voneinander unterschieden werden können und so die eindeutige Zuordnung zu einer Rechnung nicht möglich ist. Im Rahmen der Ersatzbewertung werden alle Gegenstände anhand einer Datenbank, welche die Durchschnittswerte für eine bestimmte Gruppe von Vermögensgegenständen

enthält bewertet. Für die Gegenstände, welche nicht anhand der Datenbank bewertet werden können, wird durch Recherche von Preisen des Vermögensgegenstandes, oder den Preisen vergleichbarer Vermögensgegenstände ein Ersatzwert ermittelt.

Sobald alle Ersatzwerte ermittelt sind und somit alle werthaltigen Vermögensgegenstände mit einem Wert versehen worden sind, werden den Vermögensgegenständen die entsprechenden Nutzungsdauern zugeteilt. Bei den Vermögensgegenständen, welche mit einem Ersatzwert bewertet werden, wird nun ein fiktives Anschaffungsdatum eingetragen. Dabei wird ausgehend von einem Bilanzstichtag ein Anschaffungsdatum ermittelt, welches den Vermögensgegenstand als mindestens um zwei Drittel abgeschrieben darstellt. Dabei wird immer der 01. Januar als Abschreibungsbeginn festgelegt. Ein Vermögensgegenstand mit einer Nutzungsdauer von 12 Jahren würde somit als Anschaffungsdatum 8 Jahre vor Bilanzstichtag erhalten. Eine Ausnahme für diese Regelung bilden alle Vermögensgegenstände welche eine Nutzungsdauer von bis zu 7 Jahren haben, bei diesen wird wegen des Rückverfolgungszeitraumes und durch die Tatsache, dass mindestens alle Echtkosten der letzten 5 Jahre verwendet wurden, mit einer kumulierten Abschreibung von 5 Jahren angesetzt. Vermögensgegenstände mit weniger als 5 Jahren Nutzungsdauer für die keine Echtkosten vorliegen werden daher mit einem Erinnerungswert erfasst. Die bereits abgeschriebenen Vermögensgegenstände, werden mit einem Datum korrespondierend zu Ihrem Anschaffungsjahr versehen, welches ebenfalls immer den 1. Januar als Abschreibungsbeginn vorsieht. Sollte kein Anschaffungsjahr vorliegen, so wird ein Datum gewählt, welches den Vermögensgegenstand zur Eröffnungsbilanz als bereits abgeschrieben deklariert.

Ist dies geschehen, wird die A-Liste gefiltert und alle Vermögensgegenstände unter einem Wert von 1000 € netto (exklusive der Erinnerungswerte von 1 €), sowie die Inventarnummern deren Inventaraufkleber zerstört wurden in eine B-Liste aussortiert. Die um die Objekte der B-Liste bereinigte Vollerfassung (A-Liste) wird C-Liste genannt und beinhaltet die endgültige Bewertung. Auf Basis der C-Liste wird die Migrationsdatei für die Anlagenbuchhaltung entwickelt.

Aufbewahrung der Unterlagen

(vgl. § 39 der GemHVO)

Die Bücher und Belege sind sicher aufzubewahren. Die mengen- und wertmäßige Erfassung ist vor Veränderung und Verlust zu schützen. Die Aufbewahrung unterliegt den anordnenden Stellen. Bücher, Inventare und alle in Ausführung dieser Inventurrichtlinien erforderlichen Unterlagen, die die Erfassung und die Bewertung des Vermögens und der Schulden wiedergeben, sind zehn Jahre aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist für Belege beträgt sechs Jahre. Gutschriften, Lastschriften und Kontoauszüge der Kreditinstitute sind wie Belege aufzubewahren. Belege sind dann zehn Jahre aufzubewahren, wenn sich Zahlungsgrund, Zahlungspflichtige oder Empfangsberechtigte nicht aus den Büchern ergeben. Der Jahresabschluss ist in ausgedruckter Form dauernd aufzubewahren.

Anlage 2

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

Inventurrichtlinie

Erfassung und Bewertung des Grund und Bodens

Grundlagen

Grundlagen der Bewertung des Grund & Bodens

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Grundvermögens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn erfolgt, um die Erstellung einer Eröffnungsbilanz gemäß der kommunalen und haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Baden-Württemberg zu ermöglichen. Die Bewertung erfolgt hierbei auf Basis folgender, im Zuge das Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 und des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 geänderten, offiziellen Rechtsgrundlagen und Anwendungshinweisen:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015
- Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) vom 11.12.2009, geändert durch Verordnung vom 29.04.2016
- Gemeindekassenverordnung (GemKVO) vom 11.12.2009, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17.12.2015
- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über den Produktrahmen für die Gliederung der Haushalte, den Kontenrahmen und weitere Muster für die Haushaltswirtschaft (VwV Produkt und Kontenrahmen) vom 09.06.2016
- Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg (2.Auflage) August 2014; Herausgegeben von der Lenkungsgruppe NKHR

Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine eindeutigen Regelungen getroffen sind, findet gem. Ziffer 1.4 des Leitfadens zur Bilanzierung eine Auslegung der bestehenden kommunalgesetzlichen Grundlagen in Verbindung mit Kommentierungen der rechtlichen Regelungen in GemO und GemHVO sowie unter Einbeziehung der Mitteilungen und der Geschäfts- und Kommunalfinanzberichte der Gemeindeprüfanstalt Baden-Württemberg (GPA), ohne Anwendung handelsrechtlicher Vorschriften und Grundsätze, statt. Ist ein Sachverhalt nicht unmittelbar durch Anwendung vorgenannter Vorgehensweise zu bearbeiten, finden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß Anwendung.

Ziel der Inventurrichtlinie für die Erfassung und Bewertung des Grundvermögens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ist die Sicherstellung, dass die Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände einheitlich, vollständig und nach gleichen Bewertungskriterien erfolgt.
Um die Einheitlichkeit sowie Vergleichbarkeit der bewerteten Objekte zu gewährleisten, erfolgt die Darstellung in EUR. Wenn Bewertungen auf Basis von DM-Beträgen erfolgten, wurden diese in EUR (zum amtlichen Umrechnungskurs von 1:1,95583) umgerechnet.

Bewertungsgrundlagen

Rechtsgrundlage: § 91 Abs. 4 GemO i.V.m. § 62 GemHVO Wertermittlungsobjekt/e: 171 Flurstücke

Eigentümer: Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn Bewertungsstichtag: 01.01.2016

Von dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn übergebene Bewertungsgrundlagen:

- Grundstückskartei (Aufstellung der Grundstücke der Kommune im Excel- Format)
- WebGIS Report (Liegenschaften mit Eigentümer Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn im Excel-Format)
- Recherchierte Erwerbsurkunden
- Bewertungsrelevante Bodenrichtwerte
- GIS-Datensatz

Mengengerüst

Die Erstellung des Mengengerüsts für die Erfassung und Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände des Grundvermögens des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn erfolgt auf Basis eines Web-GIS-Reports.

Aufgrund dessen, dass die ALB/GIS Daten erwartungsgemäß lediglich gemeinde-eigene Gemarkungen abdecken, muss die Existenz von Flurstücken die nicht in gemeindeeigenen Gemarkungen liegen daher gesondert überprüft werden. Beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn ergaben sich im Rahmen der Prüfung keinerlei Hinweise auf vorhandene gemarkungsfremde Grundstücke.

Unterlagenrecherche

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie Nr. 3.2.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung), wurden alle Unterlagen bis zurück zum Stichtag des 01.01.2010 (vgl. §62 Abs. 3 GemHVO) zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Mithilfe des Gemeindeverwaltungsverbandes recherchiert.

Die Unterlagenrecherche erfolgte im März 2016 in den Räumlichkeiten des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Zu diesen bewertungsrelevanten Unterlagen zählen insbesondere:

- Erwerbsurkunden
- Nebenkostenbelege
- Weitere notwendige Unterlagen zur Ermittlung der AHK

Bewertung

Bewertungsgrundsätze

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung von Buchungsempfehlungen gelten die kommunalen und haushalts- rechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Baden-Württembergs. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO und der Leitfaden zur Bilanzierung.

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt – wie beim übrigen Vermögen auch – nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und damit dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 77 Abs. 3 GemO i.V.m. § 252 (1) Nr. 4 HGB). Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Die Bewertung von Sonderposten erfolgte, in Anwendung des Höchstwertprinzips von Passivpositionen analog. Sofern Hinweise auf Zuwendungssachverhalte vorlagen bei denen die Unterlagen nicht eindeutig waren, wurde der höchstmögliche Wert der Zuwendung angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO, § 62 Abs. 1 GemHVO sowie Nr. 2.1.1 Leitfaden zur Bilanzierung). Vermögensgegenstände sind alle wirtschaftlichen Werte mit zukünftigem Nutzen, die selbstständig verkehrsfähig, das heißt einzeln veräußerbar sind.

Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Grundvermögens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn folgt dabei den kommunalrechtlichen Vorgaben der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie § 62 Abs. 1 GemHVO). Als aktivierungsfähig sollen dabei nur Maßnahmen gelten, wenn hierfür Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten (im Sinne von § 44 GemHVO) angefallen sind.

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkoste
n sowie die nachträglichen Anschaffungskosten (vgl. § 44 Abs. 1 GemHVO).

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung. Bei der Berechnung der Herstellungskosten dürfen auch die Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten, angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und des Wertverzehrs des Vermögens, soweit sie durch die Fertigung veranlasst sind, eingerechnet werden (vgl. §44 Abs. 2 GemHVO).

FlurstücksID	Gemarkung (In der Form, wie in Tab "Gemarkung" hinterlegt, eintragen)	GemarkungsID	Flurstück - Zähler	Flurstück - Nenner	Flurstück	Faktor - Miteigentumsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Bruchteil - Miteigentumsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Urkunden-Verzeichnis-Nr.	Sonstiger Identifikator	Urkundenrollennummer
6970-00639/00002	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00639	00002	00639/00002			232		969
6970-00642/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00642	00100	00642/00100			232		969
6970-00653/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00653	00100	00653/00100			232		969
6970-00658/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00658	00100	00658/00100			232		969
6970-00663/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00663	00100	00663/00100			232		969
6970-00664/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00664	00100	00664/00100			232		969
6970-01059/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	01059	00100	01059/00100			232		969
6970-00423/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00423	00101	00423/00101			232		969
6970-00406/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00406	00100	00406/00100			227		1026
6970-00419/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00419	00101	00419/00101			227		1026
6970-00410/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00410	00101	00410/00101			220		1035
6970-00417/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00417	00101	00417/00101			220		1035
6970-00620/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00620	00101	00620/00101			220		1035
6970-00627/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00627	00101	00627/00101			220		1035
6970-00422/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00422	00100	00422/00100			222		1037
6970-00640/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00640	00101	00640/00101			214		158
6970-00656/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00656	00100	00656/00100			214		158
6970-00657/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00657	00100	00657/00100			214		158
6970-00659/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00659	00100	00659/00100			214		158
6970-00660/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00660	00100	00660/00100			214		158
6970-00661/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00661	00100	00661/00100			214		158
6970-00662/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00662	00100	00662/00100			214		158
6970-00416/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00416	00101	00416/00101			214		158
6970-00656/00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00656	00000	00656/00000			214		158
6970-00657/00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00657	00000	00657/00000			214		158
6970-00669/00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00669	00000	00669/00000			214		158
6970-00434/00104	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00434	00104	00434/00104			215		1137
6970-00436/00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00436	00100	00436/00100			215		1137
6970-00610/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00610	00101	00610/00101			216		1036
6970-00608/00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00608	00101	00608/00101			217		1020
6970-00608/00102	Hohentengen (Hohentengen am Hochrhein)	6970	00608	00102	00608/00102			217		1020

Abbildung – Auszug Bewertungstool Tab Vertragsdatenbank

Bewertungsvorgehen

Sämtliche vom Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn übergebenen Unter- lagen wurden eingehend gesichtet und – sofern diese relevant waren – zur Bewertung herangezogen. Als grundsätzliche Bewertungsgrundlage für die Anschaffungs- und Herstellungskosten dienen die übergebenen Verträge, sowie Werte aus einer bestehenden Vermögensrechnung, soweit diese nach einer stichprobenhaften Prüfung als belastbar erscheinen.

Zur Echtkostenbewertung wird eine speziell für die Begebenheiten des Gemeindeverwaltungsverbandes entwickelte Urkundendatenbank (VertragsDB_Musterlingen.xlsx) verwendet, bei der jeder Erwerbsvorgang, der ein Flurstück im Auftragsumfang betrifft, in eine eigene Zeile eingetragen wird. Die ermittelten Anschaffungs- und Herstellungs- kosten werden, soweit aus den vorliegenden Unterlagen möglich, auf Kosten des Grund- und Bodens, des Aufwuchses sowie Kosten der Aufbauten aufgeteilt.

Nebenkosten
Für die Bewertung der Grundstücke des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn gilt der Bewertungsgrundsatz des § 62 Abs. 1 GemHVO, § 91 Abs. 4 GemO, Leitfaden zur Bilanzierung LfdNr. 2.3, wonach sich der Wert eines Vermögensgegenstandes zunächst nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmt.

Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten (vgl. § 44 Abs. 1 GemHVO).

Diese Nebenkosten beinhalten bei Grundstücken unter anderem die Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten sowie weitere angefallene Kosten (z.B. übernommene Kosten der Gegenpartei), um das Grundstück zu erwerben und in einen „betriebsbereiten Zustand" zu versetzen. Vorliegende Nebenkosten wurden, soweit möglich, korrespondierenden Vermögensgegenständen zugeschlüsselt.

Bewertung mit Ersatzwerten
Sofern keine Echtkosten für ein Flurstück recherchiert werden können und dieses vor 01.01.2010 angeschafft worden ist, kann eine Ersatzbewertung vorgenommen werden (vgl. §62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO). Sollte ein Flurstück aufgrund einer Teilabmessung nach dem 01.01.2010 aus einem bereits bestehenden Flurstück entstanden und für dieses keine Echtkosten vorhanden sein, so wird dieses ebenfalls ersatzbewertet. Dies stellt eine Ausnahme auf den engen Unterlagenvermutungszeitraum von 6 Jahren dar.

Festlegungen für die Ersatzbewertung geringwertiger Grdst.
Für das Vorgehen der Ersatzbewertung der Flurstücke sind die Grundstücksart und die Lage des Flurstücks in den Bodenrichtwertzonen ausschlaggebend.
Der Bodenrichtwert (entspricht dem örtlichen Durchschnittswert) zum Bewertungszeitpunkt ergibt sich gemarkungsspezifisch wie folgt:

Aktueller Bodenrichtwert Ackerland/Grünland (gemarkungsspezifisch):	
Gemarkung	**Wert Land- und Forstwirtschaft**
Walldürn	1,00 €/m²
Gottersdorf	1,00 €/m²
Altheim	1,00 €/m²
Höpfingen	0,90 €/m²
Reinhardsachsen	1,00 €/m²
Rippberg	1,00 €/m²

Tabelle - Örtlicher Durchschnittswert Ackerland/Grünland

Infrastrukturvermögen
Die Ersatzbewertung von Infrastrukturflächen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.6.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung)

Ackerland
Die Ersatzbewertung von Ackerflächen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.5 Leitfaden zur Bilanzierung)

Spielplätze und Sportanlagen
Die Ersatzbewertung von Spielplätzen und Sportanlagen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung)

Grünanlagen
Die Ersatzbewertung von Grünanlagen (Grünflächen im Innenbereich) erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.4 Leitfaden zur Bilanzierung)

Grünland
Die Ersatzbewertung für Grünland (Grünflächen im Außenbereich) erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, in Anwendung des Vorsichtsprinzips durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Grünland zum Bewertungszeitpunkt.

Recherche und Festlegung der Bodenrichtwerte höherwertige Grdst.
Für die Ersatzbewertung höherwertiger Flächen werden die Bodenrichtwerte anhand der übergebenen Bodenrichtwerttabelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Hard- heim-Walldürn herangezogen.

Aktueller Bodenrichtwert gewerbliche Baufläche (gemarkungsspezifisch):	
Gemarkung	**Wert gewerbliche Baufläche**
Walldürn	25,00 €/m²

Tabelle - Örtlicher gewerblicher Bauflächenwert

Vorgehen Ersatzbewertung
Bei der eigentlichen Ersatzbewertung der Vermögensgegenstände beschreibt sich das Vorgehen wie folgt:

Nachdem die Echtkosten den Vermögensgegenständen zugeordnet worden sind, wird berechnet wie viele Quadratmeter mit Ersatzwerten zu bewerten sind.
Diese Berechnung erfolgt in der Spalte „Fläche Ersatzwert in m²" und ergibt sich aus der Fläche des Vermögensgegenstandes, abzüglich eventueller m², welche mit Echt- kosten bewertet werden (Spalte „Fläche aus Echtkostenbewertung in m²").

Die aktuellen Flächen der Vermögensgegenstände werden, auf Grund der vom Gemeindeverwaltungsverband übergebenen ALB-Daten übernommen.

Die so erhaltene Anzahl der m² wird dann mit dem zuvor ermittelten Bodenrichtwert pro m² aus der Spalte „Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m²" multipliziert, um den Ersatzwert für den Vermögensgegenstand zu erhalten, welcher in der Spalte „Wert Ersatzwert in €" angegeben ist.

Sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht anhand der Urkunden ermittelbar sind, werden die Flurstücke (oder Teile dieser) mit Ersatzwerten bewertet. Das Vorgehen orientiert sich hierbei an dem Leitfaden zur Bilanzierung und den darin unter Punkt 3 genannten Wertverhältnissen und Ersatzwerten.
Wie das gesamte Vermögen des Gemeindeverwaltungsverbandes unterliegt auch der Grundstücksbestand der permanenten Inventur oder muss jährlich zum Bilanzstichtag nach Existenz und Wertansatz überprüft werden.

Sollte sich der Wertansatz als dauerhaft zu hoch erweisen, muss eine Sonderabschreibung zu den dann zutreffenden Wertansätzen erfolgen. Im Zuge des Wertaufholungsgebotes (Vorsichtsprinzip) kann dann bis zum Ursprungswert wieder aktiviert werden, wenn sich in späteren Perioden zeigt, dass der Wertansatz wieder dauerhaft gestiegen ist. Eine Orientierung bietet hier immer der Wertansatz des aktuellen Bodenrichtwertes.

Wertdarstellung
Neben der erstellten Erfassungsliste wird zum Ausweis des jeweiligen Wertes für jeden Vermögensgegenstand ein Formblatt erstellt. Dieses enthält eine Übersicht aller wertrelevanten Daten.

Bewertung Grund & Boden
Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Zusammenfassung: 2661-17171/00000

Grunddaten	
Flurstück	17171/00000
Gemarkungskennzahl	Altheim (Walldürn)
Lage	Hardheim Walldürn

Nutzung des (Teil-)Flurstücks	
Nutzungsart	Ackerland
Genauere Nutzungsbeschreibung	-
Fläche des (Teil-)Flurstücks	20.452,00 m²

Bewertung des (Teil-)Flurstücks

Echtkostenbewertung	
Fläche aus Echtkostenbewertung in m²	20.452,00 m²
Wert der ermittelten Echtkosten in €/m²	1,05 €/m²
Wert Echtkosten in €	21.474,00 €
Ersatzbewertung	
Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m²	1,00 €/m²
Fläche Ersatzwert in m²	0,00 m²
Wert Ersatzwert in €	0,00 €
Gesamt	
Gesamtwert Teilflurstück in €	21.474,00 €
Wert Gesamtes Flurstück in €	**21.474,00 €**

Sonderposten des (Teil-)Flurstücks

Sonderposten aus Echtkosten	
Sonderposten in €	
Zuwendungsgeber	
Sonderposten aus Ersatzbewertung	
Fläche Sonderposten Ersatzwert in m²	0,00 m²
Ersatzwert Sonderposten in €	0,00 €
Zuwendungsgeber/Sachverhalt	
Sonderposten gesamt	
Gesamtwert Sonderposten Flurstück in €	**0,00 €**

Abbildung – Wertdarstellungsblatt

Es enthält folgende Bereiche:

- Zusammenfassung der Basisdaten (Gemarkung und Flurstück) ergänzt um Informationen zur Nutzung von Flurstücken des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.
- Informationen zur Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten und zur Ersatzbewertung (Fläche und Quadratmeterpreis der jeweiligen Bewertungsart) ergänzt um bewertungsrelevante Informationen zur Ersatzbewertung (Bodenrichtwertermittlung) und Gesamtwert des Grundstücks.
- Informationen zu ermittelten Sonderposten zum Vermögensgegenstand, diese umfassen eine Bezeichnung der Zuschusshöhe und des Zuschussgebers, auf- geteilt in Sonderposten aus der Bewertung mit Anschaffungs- und Herstellungskosten und Sonderposten aus der Ersatzbewertung.

Waldbewertung

Grundlagen Waldbewertung

Bei der Bewertung des Wald- und Forstvermögens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn erfolgt, soweit keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen, auf Basis der Vorgaben Nr. 3.2.1.5 des Leitfadens zur Bilanzierung unter Ansatz der Werte aus § 62 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 GemHVO.

Wald Ersatzbewertung gem. §62 Absatz 4 Satz 2 GemHVO			
Boden:	2600€/ha entspricht	0,26	€/m²
Aufwuchs:	7200€ - 8200€/ha entspricht:	0,77	€/m²

Tabelle - Wertansätze für Wald und Aufwuchs

Bildung des Festwertes für die Eröffnungsbilanz

Es wird für den Gemeindeverwaltungsverband ein individueller Wert je Waldflurstück gebildet und bleibt als Festwert in der Bilanz erhalten, der Wert unterliegt, mit Hinblick auf eine grundsätzliche Annahme nachhaltiger Forstwirtschaft, keiner Abschreibung. Dies gilt lediglich für den Bestand zum Zeitpunkt der Bewertung, eine Anpassung der Werte bei Zu- und Abgänge ist weiterhin durchzuführen. (vgl. Nr. 3.2.1.5.2 Leitfaden zur Bilanzierung)

Dokumentation

Datenzusammenstellung

Die übergebenen Daten-DVDs enthalten sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen zur Bewertung des Grund und Bodens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hard- heim-Walldürn. Die Dokumente sind wie folgt auf der DVD hinterlegt:

- 01_Sonderinventurrichtlinie
  - Sonderinventurrichtlinie
- 02_Bewertungstool
  - Gesamtliste GuB
  - Urkundendatenbank
- 03_Wertdarstellung
  - Einzelblätter zur Wertdarstellung je Flurstück
- 04_Datengrundlagen
  - Durch den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn übergebene digitale Unterlagen und von Rödl & Partner recherchierte bewertungsrelevante Daten

Tool Grund & Boden

Sämtliche bewertungsrelevanten Bereiche werden im Tool Grund und Boden zusammengeführt. In diesem befinden sich zu der Gesamtliste auch die Urkundendatenbank, die Auswertung, die Gemarkungsliste und die Rückindizierungstabelle.

Tab - Gesamtliste

Gemeinde	Gemarkungsname (Eingabe wie im Tab 'Gemarkung' hinterlegt)	Gemarkungs-kennzahl	FIST-Zähler	FIST-Nenner	[optional] Weitere Gemeindeinterne Identifikatoren	[optional] Weitere Gemeindeinterne Identifikatoren2	[optional] Weitere Gemeindeinterne Identifikatoren2	Flurstück	FIST-ID
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	1992	0				01992/00000	6972-01992/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	2				00043/00002	6972-00043/00002
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	19	0				00019/00000	6972-00019/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	4				00043/00004	6972-00043/00004
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	3				00043/00003	6972-00043/00003
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	5				00043/00005	6972-00043/00005
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	7				00043/00007	6972-00043/00007
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	289	0				00289/00000	6972-00289/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	1904	0				01904/00000	6972-01904/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	265	0				00265/00000	6972-00265/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	71	0				00071/00000	6972-00071/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	15	0				00015/00000	6972-00015/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	9	0				00009/00000	6972-00009/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2884	0				02884/00000	6972-02884/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	305	2				00305/00002	6972-00305/00002
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	276	0				00276/00000	6972-00276/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	7	3				00007/00003	6972-00007/00003
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	5	0				00005/00000	6972-00005/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	6				00043/00006	6972-00043/00006
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2337	0				02337/00000	6972-02337/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2346	0				02346/00000	6972-02346/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2127	0				02127/00000	6972-02127/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2128	0				02128/00000	6972-02128/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	264	2				00264/00002	6972-00264/00002
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	7	0				00007/00000	6972-00007/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	1618	0				01618/00000	6972-01618/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	895	0				00895/00000	6972-00895/00000
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2750	4				02750/00004	6972-02750/00004
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2505	1				02505/00001	6972-02505/00001
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	43	1				00043/00001	6972-00043/00001
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	1919	1				01919/00001	6972-01919/00001
Hohentengen am Hochrhein	Lienheim	6972	2835	1				02835/00001	6972-02835/00001

Abbildung – Gesamtliste Grund und Boden

Der **Tab Gesamtliste Grund & Boden** enthält die folgenden Bereiche der Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände:

- Basisdaten zu den Vermögensgegenständen
- Festlegung des Bodenrichtwerts und dessen Ansatz für die Ersatzbewertung
- Echtkostenbewertung
- Ersatzbewertung
- Ansatz von Sonderposten

Die Spalten der Gesamtliste beschreiben sich hierbei wie folgt (siehe auch Tab - Erklärung Spaltenbeschreibung der Gesamtliste GuB):

Spaltenüberschrift	**Bemerkungen**
Gemeinde	Name der Gemeinde
Gemarkungsname	Name der Gemarkung
Gemarkungskennzahl	Identifikationsnummer der Gemarkung gemäß VwVGkg Anlage 1
FlSt.-Zähler	Flurstücksnummer (Zähler)
FlSt.-Nenner	Flurstücksnummer (Nenner)
[optional] Weitere Gemeindetinterne Identifikatoren	Zusätzliche Identifikatoren
[optional] Weitere Gemeindeinterne Identifikatoren2	Zusätzliche Identifikatoren
[optional] Weitere Gemeindeinterne Identifikatoren3	Zusätzliche Identifikatoren
Flurstück	Flurstücksnummer in der Form: xxxxx/xxxxx (Zähler/Nenner)
FlSt-ID	Flurstücksidentifikationsnummer, eindeutiger Identifikationsschüssel des Flurstücks, zusammengesetzt aus der Gemarkungsnummer (vierstellig)-Flurstückszähler (fünfstellig)/Flurstücksnenner (fünfstellig)
[optional] Lage-information	Zusätzliche Lageinformationen
Nutzungskategorie/tatsächliche Nutzung	Nutzungsart des Flurstücks gemäß der Grundstückskartei des Gemeindeverwaltungsverbandes.

Bewertungsrelevante Teilfläche (m²)	Sobald eine Aufteilung vorgenommen wird, bewertungsrelevante Teilfläche nach Nutzungsart
Gesamtgröße des Flurstücks (m²)	Fläche des Flurstückes, Angabe in Quadratmeter
Anteil an Gesamtflurstück	Anteil der Teilfläche an der Gesamtfläche
Aktivierungsdatum	Datum der Aktivierung
Bewertungsrelevante Fläche in m²	Wert der tatsächlich bewertungsrelevanten Fläche
Fläche aus Echtkostenbewertung in m²	Berechnungsfeld der mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewertenden Fläche des Flurstücks in m²
Fläche Ersatzwert in m²	Größe der Fläche des Flurstückes zur Ersatzbewertung, nach Abzug mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewertender Flächen in m²
Anteil Echtkosten	Faktor für Echtkosten
Anteil Ersatzwert	Faktor für Ersatzwert
Wert der ermittelten Echtkosten in €/m²	Wert bei Echtkostenbewertung
Fläche Sonderposten Ersatzwert in m²	Betroffene Fläche der Zuwendung aus unentgeltlichem Erwerb
Fläche Ansatz Ersatzwert Sonderposten in m²	Wert der angesetzten Fläche des Sonderpostens bei Ersatzbewertung
Sonderposten aus Vertragsbewertung in m²	Größe des Sonderpostens bei Vertragsbewertung
Bodenrichtwert Echtkosten-Sonderposten in €/m²	Angesetzter Bodenrichtwert bei Echtkostenbewertung des Sonderpostens
Wert Echtkosten in €	Wert der Echtkosten
Wert Sonderposten aus AHK-Bewertung	Auf das Flurstück entfallender tatsächlicher Sonderposten nach Abzug eventueller Abgänge o.ä.
Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m²	Festgelegter Bodenrichtwert bei Ersatzbewertung

Rückindizierungsfaktor/ Faktor für Belastungen auf dem Flurstück	Ansatz von wesentlichen, auf dem Flurstück ruhenden Belastungen über einen Multiplikator/Faktor
Wert Ersatzwert in €	Gesamtwert des mit ersatzwert zu bewertenden Teiles des Flurstückes
Ersatzwert Sonderposten in €	Auf das Flurstück entfallender Sonderposten aus unentgeltlichem Erwerb nach Abzug eventueller Abgänge
[optional] Wert Aufwuchs/Aufbauten in €	Gesamtwert des Aufwuchses/der Aufbauten bei Grünanlagen und ähnlichen Nutzungsarten über die gesamte Flächengröße
Gesamtwert Teilflurstück in €	Gesamtwert des Teilflurstückes nach Addition der Echtkosten und des Ersatzwertes
Wert gesamtes Flurstück in €	Gesamtwert des Flurstückes nach Addition der Echtkosten und des Ersatzwertes
Zuwendungsgeber/ Sachverhalt	Zuschussgeber der tatsächlichen Zuwendung gemäß der Bereichsabgrenzung VwV Produkt
	und Kontenplan
Gesamtwert Sonderposten Teilflurstück in €	Sonderposten des Teilflurstücks in voller Höhe ohne Berücksichtigung eventueller Grundstücksabgänge o.ä. der tatsächlichen Zuwendung
Gesamtwert Sonderposten Flurstück in €	Sonderposten in voller Höhe ohne Berücksichtigung eventueller Grundstücksabgänge o.ä. der tatsächlichen Zuwendung

Tabelle – Spalten der Gesamtliste

Tab - Urkundendatenbank

FlurstücksID	Gemarkung (In der Form, wie in Tab "Gemarkung" hinterlegt, eintragen)	GemarkungsID	Flurstück - Zähler	Flurstück - Nenner	Flurstück	Faktor - Miteigentumsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Bruchteil - Miteigentumsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Urkunden-Verzeichnis-Nr.	Sonstiger Identifikator	Urkundenrollennummer
6970-00639/00002	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00639	00002	00639/00002			232		969
6970-00642/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00642	00100	00642/00100			232		969
6970-00653/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00653	00100	00653/00100			232		969
6970-00658/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00658	00100	00658/00100			232		969
6970-00663/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00663	00100	00663/00100			232		969
6970-00664/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00664	00100	00664/00100			232		969
6970-01059/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	01059	00100	01059/00100			232		969
6970-00423/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00423	00101	00423/00101			232		969
6970-00406/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00406	00100	00406/00100			227		1026
6970-00419/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00419	00101	00419/00101			227		1026
6970-00410/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00410	00101	00410/00101			220		1035
6970-00417/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00417	00101	00417/00101			220		1035
6970-00620/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00620	00101	00620/00101			220		1035
6970-00627/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00627	00101	00627/00101			220		1035
6970-00422/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00422	00100	00422/00100			222		1037
6970-00640/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00640	00101	00640/00101			254		158
6970-00656/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00656	00100	00656/00100			254		158
6970-00657/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00657	00100	00657/00100			254		158
6970-00659/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00659	00100	00659/00100			254		158
6970-00660/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00660	00100	00660/00100			254		158
6970-00661/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00661	00100	00661/00100			254		158
6970-00662/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00662	00100	00662/00100			254		158
6970-00416/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00416	00101	00416/00101			254		158
6970-00656/00000	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00656	00000	00656/00000			254		158
6970-00657/00000	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00657	00000	00657/00000			254		158
6970-00669/00000	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00669	00000	00669/00000			254		158
6970-00434/00104	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00434	00104	00434/00104			255		1137
6970-00436/00100	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00436	00100	00436/00100			255		1137
6970-00610/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00610	00101	00610/00101			256		1096
6970-00608/00101	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00608	00101	00608/00101			257		1020
6970-00608/00102	Hohenstengen (Hohenstengen am Hochrhein)	6970	00608	00102	00608/00102			257		1020

Abbildung – Urkundendatenbank

Die Urkundendatenbank enthält Erfassung und Bewertung aller recherchierten Vertragsunterlagen. Für jedes gemäß Erwerbsunterlagen betroffene Flurstück wird eine Zeile in der Urkundendatenbank angelegt. Die Spalten der Urkundendatenbank beschreiben sich dabei wie folgt (Siehe Tab – Erklärung Spaltenbeschreibung der Datei Urkundendatenbank):

Spaltenüberschrift	**Bemerkungen**
FlurstücksID	Flurstücksidentifikationsnummer, eindeutiger Identifikationsschüssel des Flurstücks, zusammengesetzt aus der Gemarkungsnummer (vierstellig)-Flurstückszähler (fünfstellig) / Flurstücksnenner (fünfstellig)
Gemarkung	Name der Gemarkung
GemarkungsID	Identifikationsnummer der Gemarkung gemäß VwVGkg Anlage 1
Flurstück - Zähler	Flurstücksnummer (Zähler)
Flurstück - Nenner	Flurstücksnummer (Nenner)
Flurstück	Flurstücksnummer in der Form: xxxxx/xxxxx (Zähler/Nenner)
Faktor-Miteigentumsanteil	Faktorisierter Anteil bei vorhandenem Miteigentumsanteil

Bruchteil - Miteigentumsanteil	Bruchteiliger Anteil bei vorhandenem Miteigentumsanteil
Urkunden-Verzeichnis-Nr.	
Sonstiger Identifikator	Weitere Idenfikatoren
Urkundenrollnummer	Urkundenrollennummer ohne Buchstabenzusätze
Vertragsdatum	Datum des Vertragsabschlusses
UrkundenID	Urkundenidentifikationsnummer, eindeutiger Identifikationsschlüssel der Urkunde, zusammengesetzt aus dem Urkundendatum achtstellig (JJJJMMTT) - Urkundenrollennummer (Nur Nummer ohne Buchstabenzusätze)
Notariat	Name des Notars
Erwerbssachverhalt	Gegenstand der Urkunde
Vertragspartner	Gegenpart des Rechtgeschäfts, im Falle von Grunderwerb meist Verkäufer, Abtreter oder Tauschpartner
Bemerkungen zu Identifikationsmerkmalen	Bermerkungsfeld
Flächeninhalt gemäß Vertrag	Flächeninhalt der erworbenen Fläche in Bezug auf betreffendes Flurstück/Vertragsgegenstand
Übergang N&L	Datum des Übergangs von Nutzen und Lasten
verwendete Währung	Zur Abwicklung des Vertrages verwendete Währung (DM/€)
Wert Flurstück	Gesamtwert des aktivierungsfähigen Vertragsgegenstandes, gemäß Vertragsinhalt und - wert, bezogen auf betreffendes Flurstück ohne aktivierungsfähige Nebenkosten
Gesamtwert des Kaufs für GuB ohne Aufbauten und Nebenvereinbarungen	Gesamtwert des Erwerbs gemäß Vertrag
Wert pro m² in bewertungsrelevanter Währung	Quadratmeterpreis des Erwerbs gemäß Vertrag

Anteil Aufbauten	Gesamtwert der auf den Vertragsgegenstand entfallenden Aufbauten gemäß Vertragsinhalt
Auf GuB entfallender Anteil Sonstiger Kosten	Gesamtwert der auf den Vertragsgegenstand entfallenden sonstigen aktivierungsfähigen Kosten (z.B. vertraglich geregelte Entschädigungen)
Auf den Aufwuchs entfallender Anteil der Erwerbskosten, wenn ermittelbar	Gesamtwert des auf den Vertragsgegenstand entfallenden Anteils von Aufwuchs (abhängig von Folgenutzung des GuB nicht Aufwuchsentschädigung)
Bemerkung zu Vertragsbestandteilen	Bemerkungsfeld
GrESt-Pflicht	Bemerkung zur Grunderwerbssteuerpflichtigkeit (Einschränkungen/Befreiungen)
Nebenkostenpflichtiger	Bemerkung zur Nebenkostenpflichtigkeit (Vertragspartner/Aufteilung)
NK Notar	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen notariellen Beurkundungskosten
NK Grundbuch	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen Kosten für die Eintragung im Grundbuch
NK GrESt	Gesamthöhe der angefallenen aktivierungsfähigen Grunderwerbssteuer
Sonstige Nebenkosten	Gesamthöhe der sonstigen, dem Rechtgeschäft zuzuordnenden, Kosten des Grunderwerbs (z.B. Gutachten)
Bemerkung zu Nebenkosten	Bemerkungsfeld
NK-Gesamt	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen Nebenkosten des Grunderwerbs
Wert SoPo	Gesamthöhe der, dem betreffenden Flurstück zuzuordnenden, Zuwendungen
Bemerkungen zu Wert-SoPo	Bemerkungsfeld
Zuwendungsgeber	Zuschussgeber der Tatsächlichen Zuwendung gemäß der Bereichsabgrenzung VwV Produkt und Kontenplan

Fläche des Sonderpostens für einen Sonderposten aus Ersatzwerten (m²)	Flächeninhalt des Sonderpostens in Bezug auf betreffendes Flurstück
Gesamtwert des Flurstücks in bewertungsrelevanter Währung	Gesamtwert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten
DM/m²	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten, in DM/m²
€/m²	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten, in €/m²
Wert des Erwerbs je Flurstück in €	Wert des Erwerbs auf das jeweilige Flurstück
Wert des Sonderpostens in €	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Sonderpostens, in der Währungseinheit €
Bemerkungen Allgemein	Bemerkungsfeld
Status	Angaben zum Status der Bewertung

Tabelle – Spalten der Urkundendatenbank

Tab – Auswertung VDB (SummeWenn)

Der Tab Auswertung VDB (SummeWenn) enthält die Zuordnung sämtlicher Anschaffungs- und Herstellungskosten und der tatsächlich erworbenen Fläche, die auf ein Flurstück entfallen und die Berechnung des daraus resultierenden Kaufpreises in €/m².

FSH-ID	Gesamtwert der angekauften Fläche je Flurstück	Gesamte angekaufte Fläche	Kaufwert in €/m²	Gesamtwert der Sonderposten je Flurstück	Gesamtfläche des Sonderpostens je Flurstück	Wert des Sonderpostens in €/m²	Fläche für Sonderposten aus Ersatzbewertung
6970-00679/00002	664,00	332,00	2,00	0,00			0,00
6970-00642/00100	732,00	366,00	2,00	0,00			0,00
6970-00653/00100	1.970,00	985,00	2,00	0,00			0,00
6970-00658/00100	1.436,00	718,00	2,00	0,00			0,00
6970-00663/00100	1.636,00	818,00	2,00	0,00			0,00
6970-00664/00100	1.020,00	510,00	2,00	0,00			0,00
6970-01059/00100	488,00	244,00	2,00	0,00			0,00
6970-00423/00101	338,00	169,00	2,00	0,00			0,00
6970-00436/00100		206,00					0,00
6970-00419/00101		233,00					0,00
6970-00410/00101		576,00					0,00
6970-00417/00101		45,00					0,00
6970-00620/00101		115,00					0,00
6970-00422/00100		53,00					0,00
6970-00649/00101	999,31	348,00	2,54	0,00			0,00
6970-00656/00100	1.002,25	341,00	2,94	0,00			0,00
6970-00657/00100	2.445,37	832,00	2,94	0,00			0,00
6970-00659/00100	1.257,95	428,00	2,94	0,00			0,00
6970-00660/00100	978,73	333,00	2,94	0,00			0,00
6970-00661/00100	949,34	323,00	2,94	0,00			0,00
6970-00662/00100	1.055,15	359,00	2,94	0,00			0,00
6970-00416/00101	152,84	52,00	2,94	0,00			0,00
6970-00656/00000	2.007,44	683,00	2,94	0,00			0,00
6970-00657/00000	4.643,85	1.580,00	2,94	0,00			0,00
6970-00659/00000	4.067,77	1.384,00	2,94	0,00			0,00
6970-00434/00104	7.767,34	79,00	98,32	0,00			0,00
6970-00436/00100	13.826,66	133,00	103,96	0,00			0,00
6970-00610/00101	148,00	50,00	2,96	0,00			0,00
6970-00608/00101	148,40	53,00	2,80	0,00			0,00
6970-00608/00102	1.458,80	521,00	2,80	0,00			0,00
6970-00651/00100	1.689,09	583,00	2,90	0,00			0,00
6970-00652/00100	1.677,51	579,00	2,90	0,00			0,00
6970-00621/00101		52,00					0,00
6970-01285/00101		92,00					0,00
6970-01282/00101		196,00					0,00
6970-01284/00100		232,00					0,00
6970-01306/00000		68,00					0,00
6970-01060/00101	1.296,40	463,00	2,80	0,00			0,00
6970-00626/00101	89,60	32,00	2,80	0,00			0,00
6970-00624/00101	36,40	13,00	2,80	0,00			0,00
6970-00619/00101	33,60	12,00	2,80	0,00			0,00
6970-00634/00100	831,60	297,00	2,80	0,00			0,00
6970-00644/00100	579,60	207,00	2,80	0,00			0,00
6970-00629/00101	78,40	28,00	2,80	0,00			0,00

Abbildung – Auswertung VDB (SummeWenn)

Tab – Gemarkung

Der Tab Gemarkung stellt eine Auflistung sämtlicher Gemarkungen mit ihrer ID/Kennzahl und der dazugehörigen Gemeinde dar. Diese Datentabelle dient lediglich dafür, einen eindeutigen und sachlich korrekten Schlüssel für jede Gemarkung zuweisen zu können.

Tab – Rückindizierungstabelle

Der Tab durchschnittliche Kaufwerte enthält den Bauland-Kaufwertindex des Bundeslandes Baden-Württemberg als Grundlage der Rückindizierung der Bodenrichtwerte.

Rückindizierungstabelle (Kaufwerte Bauland; Basisjahr 2014)							
1974	20,65	24,83	14,58	10,68	8	4,97	12,66%
1975	24,6	29,03	14,82	10,79	8,12	13,04	15,08%
1976	27,32	33,39	14,46	11,16	5,48	9,17	16,75%
1977	30,21	37,23	15,86	12,1	13,33	20,39	18,52%
1978	32,36	39,96	15,84	16,54	6,08	10,5	19,84%
1979	34,14	44,88	16,63	16,89	5,67	8,29	20,93%
1980	42,03	55,49	19,11	16,11	6,66	18,35	25,76%
1981	47,23	65,21	19,23	20,19	7,5	17,76	28,95%
1982	57,41	76,08	22,13	22,49	7,27	10,96	35,19%
1983	55,36	74,87	20,99	21,5	5,25	11,1	33,94%
1984	61,16	78,07	25,92	36,46	32,31	11,39	37,49%
1985	63,83	78,95	22,73	48,48	13,31	33,29	39,13%
1986	67,28	86,63	22,7	41,82	22,09	19,34	41,24%
1987	65,59	86,66	20,33	37,24	24,52	22,78	40,21%
1988	70,67	91,66	25,12	41,35	22,82	22,86	43,32%
1989	73,88	91,75	23,83	60,58	17,63	33,62	45,29%
1990	76,41	101,21	27,88	52,04	33,41	20,23	46,84%
1991	80,07	107,29	28,06	47,98	16,61	57,7	49,08%
1992	83,45	110,47	27,92	47,74	23,76	41,17	51,16%
1993	91,09	120,46	33,25	41,59	42,14	29,91	55,84%
1994	97,52	125,97	46,05	52,33	33,81	38,15	59,78%
1995	93,85	130,74	32,24	64,02	84,13	33,76	57,53%
1996	102,64	131,75	31,74	70,73	60,43	40,22	62,92%
1997	116,04	152,44	28,65	61,66	50,62	40	71,13%
1998	105,04	146,07	26,87	58,9	25,02	35,5	64,39%
1999	109,45	142,99	27,83	68,73	35,06	26,31	67,09%
2000	106,98	151,17	29,81	64,8	45,63	117,52	65,58%
2001	117,32	156,4	28,69	75,43	172,87	23,41	71,92%
2002	127,17	154,9	37,58	61,65	53,34	29,08	77,96%
2003	138,55	164,24	31,16	84,18	37,34	37,93	84,93%
2004	144,67	175,42	46,52	53,99	60,5	40,25	88,68%
2005	156,46	188,74	44,48	72,04	102,86	97,95	95,91%
2006	137,1	174,78	45,39	79,8	36,84	78,88	84,04%
2007	143,2	182,37	43,88	73,57	83,83	39,41	87,78%
2008	132,13	170,63	36,07	72,13	209,21	41,85	81,00%
2009	138,02	167,77	36,22	56,26	237,27	–	84,61%
2010	166,4	195,46	38,64	69,92	441,82	–	102,00%
2011	168,78	195,92	57,72	85,24	-	-	103,46%
2012	161,1	183,79	45,35	86,03	94,16	104,79	98,76%
2013	155,62	184,08	47,34	85,45	255,72	21,29	95,40%
2014	163,13	184,33	44,89	93,46			100,00%

Abbildung – Rückindizierungstabelle

Anhang zur Inventurrichtlinie

Siehe Inventurrichtlinien der Teilprojekte Infrastrukturvermögen/ Gebäudevermögen des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.

Aufbewahrung der Unterlagen

Die Aufbewahrungsfrist für alle in Ausführung dieser Inventurrichtlinie erforderlichen Unterlagen, welche die Erfassung des Vermögens und der Schulden dokumentieren, beträgt 10 Jahre.

Anlage 3

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

Inventurrichtlinie

Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens

Einleitung

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn beabsichtigt, die kommunale doppelte Buchführung in Konten zum 01.01.2017 einzuführen. Aus diesem Grund wurde Rödl & Partner beauftragt, das Infrastrukturvermögen des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn zu bewerten. Die Vermögenserfassung und –bewertung soll im Jahr 2016 begonnen und abgeschlossen werden, sodass der Bewertungsstichtag für die Arbeiten auf den 01.01.2016 gelegt wird. Die Ergebnisse der Arbeiten sind entsprechend vom Gemeindeverwaltungsverband fortzuschreiben, um eine vollständige Eröffnungsbilanz zum Zeitpunkt der Umstellung aufstellen zu können. Maßgebliche Bewertungsvorschriften bilden hierbei die Gemeindeordnung, die Gemeindehaushaltsverordnung sowie der Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg (2. Auflage).

Aufgabenstellung war die Bewertung des Infrastrukturvermögens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn unter Berücksichtigung der unten abgebildeten Nutzungsdauern.

Bewertet wurde ausschließlich das Infrastrukturvermögen, das sich im wirtschaftlichen Eigentum des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn befindet und zum Bewertungsstichtag aktivierungsfähig ist.

Infrastrukturvermögen

Zum Straßeninfrastrukturvermögen des Gemeindeverwaltungsverbandes zählen (vgl. Nr. 3.2.6.2 Leitfaden zur Bilanzierung):

- Straßenkörper,
- (Hochwertiges) Straßenzubehör,
- Bauwerke

Das Abwasservermögen wird grundsätzlich an die dem Verband zugehörigen Gemeinden bzw. der Stadt Walldürn übertragen. Da sich die im Rahmen der Erschließung des Birkenbüschleinwegs und der Industrieparkstraße hergestellten Kanäle zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags 01.01.2016 noch im wirtschaftlichen Eigentum des Gemeindeverwaltungsverbandes befinden, werden diese im Rahmen der Wertermittlung separat bewertet und ausgewiesen.

Gemäß § 61 Abs. 4 Nr. 2 GemO erfüllt der Gemeindeverwaltungsverband an Stelle seiner Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraßen. Aus der Übertragung der Aufgaben ergibt sich mangels einer Vorschrift im Straßengesetz kein Übergang am Eigentum der Straßen. (Vgl. Ade/ Klee/ Metzing/ Reif/ Schindler/ Adam/ Faiß; Gemeindehaushaltsrecht Baden-Württemberg Kommentar; § 61 GemO). Daher sind diese Straßen (Grundstück, Straßenkörper etc.) bei den Mitgliedsgemeinden zu bilanzieren.

Vermögensgegenstände wurden zu Echtkosten bzw. mit Ersatzwerten bewertet, sofern diese aktivierungsfähig und nicht bereits abgeschrieben sind.

Die Grundstücke und Aufbauten der Verkehrsflächen wurden getrennt erfasst (vgl. Nr. 3.2.6 Bilanzierungsleitfaden). Grundstücke, sowie Grunddienstbarkeiten sind nicht Bestandteil des Infrastrukturvermögens. Diese sind als gesondertes Vermögen zu erfassen und zu bewerten.

Alle Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens, deren Nutzungsdauer zum Bewertungsstichtag noch nicht überschritten ist, wurden einer Bewertung unterzogen (AHK vs. Ersatzbewertung). Sofern Vermögensgenstände zum Bewertungsstichtag bereits wirtschaftlich abgeschrieben sind, aber dennoch genutzt werden, werden diese im Rahmen der Bewertung mit einem Erinnerungswert von 1 EUR erfasst.

Unter einem Vermögensgegenstand versteht man ein selbständig verwertbares und bewertbares Gut, welches sich im wirtschaftlichen Eigentum des Bilanzierenden befindet. Unter Verwertung werden dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden (vgl. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens, 1999).

Im Bereich der Straßen wurden diese im Zuge der zu Echtkosten bewerteten

Baumaßnahmen nicht als Ganzes bewertet, sondern lediglich der jeweilige Straßenbauabschnitt. So befinden sich innerhalb einer Straße, für die Unterlagen zu Echtkosten vorliegen, in aller Regel mehrere Bauabschnitte mit jeweils unterschiedlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie unterschiedlichen Restnutzungsdauern. Entsprechend erfolgte auch die Erfassung und Bilanzierung.

Zum Straßenkörper zählen grundsätzlich (vgl. Nr. 3.2.6.2.2 Leitfaden zur Bilanzierung):

- der Straßenunterbau,
- sonstige Teileinrichtungen (unselbständige Gehwege, Beschilderung, Verkehrsinseln etc.)

Die nachfolgenden Vermögensgegenstände sind im Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn sämtlich von untergeordneter Bedeutung. Daher wurden diese mit dem Straßenkörper zusammen bewertet:

- Straßenabläufe,
- Grünstreifen,
- mehrjährige Pflanzen und Bäume in Pflanzbeeten und auf Grünstreifen,
- Schutzplanken,
- Betonschutzwände,
- Betongleitwände,
- Verkehrszeichen.

Im Zuge der Ersterfassung wurden in der Regel folgende selbständig zu erfassende Vermögensgegenstände mit dem Straßenkörper, sofern vorhanden und im wirtschaftlichen Eigentum, zusammen bewertet:

- Unselbständige Rad- und Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege,
- Verkehrslenkungsanlagen (Kreisel),
- Bushaltestellenbuchten,
- Parkstreifen, -buchten u. a.

Im Zuge der Ersterfassung sind folgende Vermögensgegenstände bei Vorhandensein grundsätzlich selbstständig zu bewerten:

- Taxistände,
- eigenständige Parkplätze,
- Sonstige Plätze,
- Verkehrsampeln, Signalanlagen,
- Parkleitsysteme (auch Parkautomaten),
- Straßenbeleuchtung,
- Brücken, große Durchlässe und sonstige Ingenieurbauwerke

Ingenieurbauwerke nach der DIN 1076 sind grundsätzlich selbständig zu erfassen und zu bewerten. Hierzu zählen gemäß Ziffer 3 der DIN 1076:

- Brücken mit einer lichten Weite zwischen den Widerlagern von 2,00 m oder mehr,

- Stützbauwerke mit einer sichtbaren Höhe von 1,50 m oder mehr,
- Lärmschutzbauwerke (Wände) mit einer sichtbaren Höhe von 2,00 m oder mehr.

Entsprechend kleinere Ingenieurbauwerke stellen keine selbständigen Vermögensgegenstände dar und sind daher zusammen mit der Straße zu erfassen und zu bilanzieren.

Bewertungsvorschriften

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung von Buchungsempfehlungen gelten die kommunal-haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO und der Leitfaden zur Bilanzierung. Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine Regelungen getroffen sind, finden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß Anwendung.

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Vorsichtsprinzip

Die Bewertung des Infrastrukturvermögens erfolgte – wie beim übrigen Vermögen auch – nach dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 252 (1) Nr. 4 HGB i.V.m. § 34 GemHVO). Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Sofern sich ein genaues Herstellungsdatum nicht ermitteln ließ, wurde vorsichtigerweise das jüngste wahrscheinliche Herstellungsdatum angenommen.
Die Bewertung von Sonderposten erfolgte ebenfalls entsprechend dem Vorsichtsprinzip. Sofern sich keine geprüften Passivwerte nachweisen ließen, wurde der höchste Wert angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

Grundsatz der Einzelbewertung

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 37 (1) GemHVO sowie § 252 (1) Nr. 3 HGB i.V.m. § 38 (1) GemHVO). „In der Vermögensrechnung zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden (Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden." (vgl. Nr. 2.1.1 Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), 1999).

Zinsen

Gemäß §44 (3) GemHVO gehören die Zinsen für das Fremdkapital nicht zu den Herstellungskosten und werden daher von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen. Zinsen für Fremdkapital können allerdings angesetzt werden, sofern diese zur Finanzierung der Herstellung des Vermögensgegenstandes verwendet werden und auf den Zeitraum der Herstellung eines Vermögensgegenstandes entfallen. Im Rahmen der Bewertung lagen keine Unterlagen vor, aus denen Kosten für Fremdkapital hervorgehen, sodass diese nicht berücksichtigt wurden.

Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Fertigstellungszeitpunkt

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist der Fertigstellungszeitpunkt maßgeblich. Sofern kein Fertigstellungszeitpunkt bekannt gegeben ist, gilt der Zeitpunkt, ab dem der jeweilige Vermögensgegenstand seiner Bestimmung gemäß nutzbar ist (vgl. auch Anm. 367 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar), d.h. bei einem Straßenbauabschnitt ist dies der Fall, wenn die Straße durch den vorgesehenen Anliegerverkehr (und nicht in überwiegendem Umfang durch Baustellenverkehr) genutzt werden kann. Dies schließt jedoch nicht automatisch aus, dass auch die Kosten der noch ausstehenden endgültigen Fertigstellung, wie z.B. Aufbringen der Deckschicht, noch zu den Herstellungskosten zu rechnen sind. Gleiches gilt für Baumängel, welche nach der Fertigstellung noch behoben werden. Bei einer nicht in einem Zug, sondern in verschiedenen Bauabschnitten errichteten Straße ist jeder Bauabschnitt fertiggestellt, sobald dieser bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die tatsächliche Nutzung (Inbetriebnahme) ist nicht erforderlich (vgl. ebd.).

Sofern das Fertigstellungsdatum nicht nachvollziehbar ist, gilt das Baufertigstellungsdatum lt. Baufertigstellungsanzeige des Hauptgewerks bzw. das Datum der Schlussabnahme laut Abnahmeprotokoll. Sofern auch dieses Datum nicht bekannt ist, wird hilfsweise das Datum der Schlussrechnung der Bauhauptleistung zugrunde gelegt.

Ist das genaue Datum der Fertigstellung nicht ermittelbar, wird der 1.1. des Jahres der vermutlichen Fertigstellung angenommen.

Begriff der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Anschaffungs- oder Herstellungskosten angefallen sind. Herstellungskosten sind Aufwendungen für (vgl. § 44 GemHVO):

- die (erstmalige) Herstellung eines Vermögensgegenstandes,
- die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes oder
- eine über den ursprünglichen Zustand wesentlich hinausgehende Verbesserung eines Vermögensgegenstandes.

Unter den Begriff der Herstellung fallen die Errichtung, Erschließung sowie der Neubau eines Straßenbauabschnittes oder der Vollausbau (Wiederherstellung bei Vollverschleiß oder nach Abriss der vorhandenen Substanz) eines Straßenbauabschnittes.

Unter den Begriff der Erweiterung fallen entweder die Verlängerung oder Verbreiterung einer Straße (sofern nicht ein neuer selbständig nutzbarer Vermögensgegenstand geschaffen wird).

Für eine Aktivierung unter dem Tatbestand der wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus ist zum einen der ursprüngliche Zustand zu definieren. Vergleichsgröße ist der Zustand, der zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des Erwerbs gewesen ist (vgl. Anm. 383 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).
Zum anderen ist die wesentliche Verbesserung zu definieren. Die Verbesserung muss dabei den Vermögensgegenstand als Ganzes betreffen. Darüber hinaus muss diese Verbesserung wesentlich sein. Eine Verbesserung nur von Teilen stellt lediglich Erhaltungsaufwand dar. So stellt die Einrichtung von Geschwindigkeitssenkungs-maßnahmen in einer verkehrsberuhigten Zone zwar womöglich eine Verbesserung für die Anlieger dar, der Vermögensgegenstand als solches wird aber nur in Teilen ergänzt. Solange die bisherige Funktion des Vermögensgegenstandes noch in vergleichbarer Weise erfüllt werden kann und lediglich den Zeitumständen entsprechend angepasst wird, liegt ebenfalls lediglich Erhaltungsaufwand vor. Die Erhöhung von Bordsteinkanten im Zuge von Bushaltestellen ist in den 1990er Jahren eine rechtlich geforderte Notwendigkeit gewesen. Tatsächlich wird jedoch die bisherige Funktion noch in vergleichbarer Weise erfüllt (vgl. auch Anm. 385 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).
Werden an einem Vermögensgegenstand als Ganzem Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, dürfen sie nicht aktiviert werden, wenn sie den Vermögensgegenstand entsprechend seinem ursprünglichen Stand in zeitgemäßer Form wieder herstellen. Derartige substanzerhaltende Bestandserneuerungen bewirken noch keine wesentliche Verbesserung. Eine Verbesserung ist erst dann wesentlich, wenn sie den Gebrauchswert des Vermögensgegenstandes deutlich erhöht. Hier stellt sich die Frage, ob ein höheres „Nutzungspotential" geschaffen wird.
Dies wäre z.B. der Fall, wenn im Rahmen einer Deckenverstärkung eine Erhöhung der Bauklasse herbeigeführt wird (vgl. auch Anm. 386 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Lassen sich die aktivierungspflichtigen Voraussetzungen nicht eindeutig feststellen, ist im Zweifel Erhaltungsaufwand anzunehmen. Dies kann bereits von vornherein angenommen werden, wenn reine Unterhalts- oder Sanierungsmaßnahmen vorliegen. (vgl. auch Anm. 390 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Sonderposten

Korrespondierende Zuwendungen des Infrastrukturvermögens wurden der Höhe und dem Grunde nach aus den jeweiligen Zuwendungsakten des Gemeindeverwaltungsverbandes entnommen. Eine bloße Übernahme aus den Sachbüchern ist nicht sachgerecht. Ein Ansatz erfolgte nur, sofern es sich nicht um konsumtive Sonderposten handelte. Entsprechende Unterlagen, aus denen die Veranlagung von Beiträgen hervorgeht, liegen im Rahmen der Wertermittlung nicht vor.

Zuwendungen von Bund, dem Land, sonstigen öffentlichen Dritten und sonstigen

Dritten, wurden auf Grundlage der zuwendungsfähigen Kosten auf die Straßenaufbauten bzw. ingenieurtechnischen Anlagen aufgeteilt.

Abschreibungen

Die Abschreibung der Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens erfolgt linear (vgl. § 46 GemHVO). Die Festlegung von Nutzungsdauern erfolgte dabei unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Vermögensarten und den Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg.
Die Nutzungsdauern wurden im Bereich Infrastrukturvermögen wie folgt festgelegt:

Gegenstand		**Nutzungsdauer**
Straßen (nach Straßenklasse)	I	30
	II	30
	III	40
	IV	40
	V	15
Brücken und Unterführungen		80
Holzbrücken		20
Stützmauern		70
Übrige mit dem Straßenkörper zusammen bewertete Gegenstände		Entsprechend der Nutzungsdauer des Straßenkörpers
Regenwasser-/ Schmutzwasserkanäle		50
Pumpwerk		17

Bei abgeschriebenen Vermögensgegenständen erfolgte eine Bewertung zum Erinnerungsbuchwert von einem Euro. (vgl. Nr. 2.4.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung). In diesen Fällen wurde das Herstellungsdatum mit dem 01.01.1900 angegeben.

Ein Einzelnachweis für abgeschriebene Maßnahmen wurde nicht geführt. Dies ist bedingt durch die beschriebene Vorgehensweise, mit der sichergestellt ist, dass alle werthaltigen Maßnahmen innerhalb der Nutzungsdauer erfasst sind, auch nicht zwingend notwendig. Zu Vermögensgegenständen, welche mit 1 Euro bewertet wurden, sind keinerlei aktivierungsfähige Maßnahmen innerhalb der entsprechenden Nutzungsdauer identifiziert worden.

Vermögensgegenstände, bei denen voraussichtlich dauerhafte und erhebliche Baumängel oder Bauschäden vorliegen, wurden seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn nicht genannt. Damit liegen keine Maßnahmen vor, bei denen außerordentliche Abschreibungen gem. § 46 (3) GemHVO vorzunehmen wären.

Vorgehen

Mengengerüst

Zur Feststellung des aktuellen Vermögensbestandes des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn wurden im Zuge der Vermögenserfassung folgende Verzeichnisse durch den Gemeindeverwaltungsverband erstellt bzw. an Rödl & Partner übergeben:

- Straßenbestandsverzeichnis („Verzeichnis_Straßen.xlsx")
- Verzeichnis der Ingenieurbauwerke („Verzeichnis_IngenieurBW.xlsx")

Ein Verzeichnis für die Kanäle (im Zuge der Erschließung Birkenbüschlein sowie Industrieparkstraße) wurde unter Zuarbeit des GVV Hardheim-Walldürn von Rödl & Partner erstellt („Sonstiges.xlsx"). Das Straßenbestandsverzeichnis enthält neben den Angaben der jeweiligen Straßenlänge ebenso die Straßenklasse. Die im Originalverzeichnis angegebenen Straßenklassen orientieren sich an den Bauklassen gemäß RStO und wurden im Rahmen des Projektes an die gemäß dem Leitfaden zur Bilanzierung dargestellten Straßenarten angepasst. Darüber hinaus hat sich im Projektverlauf gezeigt, dass für den überwiegenden Teil der im vorliegenden Straßenbestandsverzeichnis enthaltenen Gemeindeverbindungsstraßen die Baulast (und somit das wirtschaftliche Eigentum) nicht beim Gemeindeverwaltungsverband, sondern bei den Mitgliedsgemeinden bzw. der Stadt Walldürn liegt. Die entsprechenden Gemeindeverbindungsstraßen wurden im Rahmen der Wertermittlung nach Abstimmung mit dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn nicht berücksichtigt. Sofern Flächenangaben im Rahmen der Bewertung notwendig waren, wurden diese von Rödl & Partner (auf Grundlage des GIS der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) nachgetragen. Die entsprechenden ermittelten Flächengrößen wurden durch Rödl & Partner dokumentiert; die Dokumentation der Vermessung liegt den bewertungsrelevanten Unterlagen bei.

Weitere Verzeichnisse über Vermögensgegenstände bestehen aussagegemäß nicht. Es wird von der Vollständigkeit aller Vermögensgegenstände im Bereich des Infrastrukturvermögens ausgegangen.

Die jeweiligen Verzeichnisse liegen der Bewertung als Anlagen bei.

Verzeichnis der aktivierungsfähigen Maßnahmen

Ein gesondertes Verzeichnis über aktivierungspflichtige Maßnahmen wird bei dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn nicht geführt. Die Identifikation dieser Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Es wird somit von der Vollständigkeit der Vermögenserfassung und -bewertung im Bereich Infrastrukturvermögen ausgegangen.

Unterlagenrecherche

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend, wurden alle bewertungsrelevanten Unterlagen bis zurück zum Stichtag des 01.01.2010 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Mithilfe des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn recherchiert.

Die Unterlagenrecherche erfolgte im März 2016 in den Räumlichkeiten des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Zu den bewertungsrelevanten Unterlagen zählen insbesondere:

- Verwendungsnachweise
- Sachberichte über die Maßnahmen oder Baubeschreibung
- Prüfungsvermerke, Prüfungsberichte
- Zuwendungsbescheide, Bescheide der Zuwendungsgeber
- Bestätigungen über gewährte Förderungen
- Beitragsunterlagen
- Ausgabenübersichten, Übersichten über die Ausgaben, Kostenfeststellungen, Kostenaufschlüsselung, Kostengliederungen oder Bauausgabenbücher, HÜL (Haushaltsüberwachungslisten)
- Einnahmeübersichten, Baueinnahmebücher
- Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsberechnungen
- Ggf. Schlussabrechnungen (Abschlagsrechnungen nur wenn ersichtlich gewesen ist, dass keine Schlussrechnung vorliegt)
- Lagepläne
- Protokoll der Gewährleistungsabnahme
- Protokoll der Verkehrsfreigabe
- Festschriften, Zeitungsartikel oder ähnliches aus denen sich das Herstellungsdatum herleiten lässt
- Ggf. Verträge oder Vereinbarungen mit Dritten den Vermögensgegenstand betreffend (z.B. Erschließungsverträge, Kostenaufteilungen mit Dritten, Kaufverträge, etc.)
- Weitere Unterlagen aus denen hervorgehen:
    - Anschaffungs- und Herstellungskosten
    - Sonderposten (Zuwendungen und Beiträge)
    - Anschaffungs- oder Herstellungsdatum bzw. -zeitraum

Im Rahmen der Unterlagenrecherche wurden alle relevanten Unterlagen digital im PDF-Format in Kopie genommen (gescannt) und den entsprechenden Straßen(baumaßnahmen) zugeordnet.

Bewertungsvorgehen

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

Im Rahmen der Bewertung zu Echtkosten wurden sämtliche bewertungsrelevante Unterlagen für Baumaßnahmen auf ihre Aktivierungsfähigkeit hin geprüft und entsprechend zur Bewertung herangezogen. Als Bewertungsgrundlage für die Anschaffungs- und Herstellungskosten dienten grundsätzlich die aus den vorlie-

genden Unterlagen heraus ermittelten Baukosten.

Sofern eine Straßenbaumaßnahme nur über ein Teilstück der jeweiligen Straße durchgeführt wurde, wurde die entsprechende Bauabschnittsfläche aus dem Luftbild herausgemessen. Die Flächenermittlung liegt der jeweiligen Bewertungsdokumentation als Anlage bei.

Straßenabschnitte sowie die übrigen Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens ohne aktivierungspflichtige Maßnahmen wurden gem. Nr. 2.4.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung als bilanziell abgeschrieben angesehen. Abgeschriebene Vermögensgegenstände wurden mit dem Herstellungsdatum 01.01.1900 angelegt. Lagen bei bilanziell nicht abgeschriebenen Straßenbauabschnitten keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, wurde eine Ersatzbewertung entsprechend § 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO vorgenommen.

Im Zuge der Bewertung wurde ein, von der Firma Rödl & Partner, entwickeltes Erfassungstool verwendet. Hierbei werden sämtliche Bestandteile des Infrastrukturvermögens – sofern vorhanden im Rahmen einer Baumaßnahme – erfasst und bewertet. Ebenso werden die Anschaffungsdaten und die jeweiligen Sonderposten ausgewiesen. Für jede durch Rödl & Partner bewertete Maßnahme wurde zudem ein gesondertes Berechnungsblatt angelegt. Diesem Berechnungsblatt sind im Ausdruck alle verwendeten Unterlagen beigelegt. Aus diesen Unterlagen ließen sich grundsätzlich die entsprechenden Kosten – aufgeschlüsselt auf die jeweiligen Aufbauten – nachvollziehen. Ebenso ließen sich hieraus die erhaltenen Zuwendungen entnehmen. Das Datum der Herstellung wurde, wenn möglich, aus den vorliegenden Abnahmeniederschriften entnommen. Andernfalls wurde das Datum der Schlussrechnung der Bauhauptleistung zugrunde gelegt.

Die ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf Kosten der einzelnen Aufbauten aufgeteilt. Ebenso wurden auch die direkt einer Maßnahme zuordenbaren Zuwendungen auf die einzelnen Aufbauten aufgeteilt – sofern diese zuwendungsfähig waren. Die Aufteilung der Zuwendungen erfolgte auf Grundlage der zuwendungsfähigen Kosten.

Aufbauten, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Gemeindeverwaltungsverbandes stehen, wurden im Rahmen der Bewertung final nicht berücksichtigt (z.B. Straßenbeleuchtung, Buswartehäuschen). Entsprechend wurden auch anteilige Zuwendungen zugeordnet und final nicht weiter berücksichtigt.

Bewertung mit Ersatzwerten

Vermögensgegenstände, bei denen bekannt gewesen ist, dass diese zum Bewertungsstichtag noch bilanziell werthaltig sind und zu denen im Rahmen der Bewertung keine Unterlagen zu Echtkosten vorliegen, wurden mit Ersatzwerten bewertet.

Für die Bewertung von Straßen werden kombinierte Bauklassen (I/II bzw.

III/IV), aufgrund einheitlicher Nutzungsdauern, zugrunde gelegt. Im Zuge der Ersatzbewertung von Straßen, Wegen und Plätzen werden folgende, unter Berücksichtigung der vom Land Baden-Württemberg empfohlenen, gemittelte Pauschalsätze zugrunde gelegt:

Basisjahr: 1996

Bauklasse	Wert in EUR/qm
I/II	101,00
III/IV	84,00

Diese Werte beziehen sich auf das Basisjahr 1996 und werden für die zum Bewertungsstichtag noch werthaltigen Straßen-(abschnitte) angewendet und auf das entsprechende Baujahr indiziert. Für die Straßen im Verbandsindustriepark (VIP) wurde zudem ein pauschaler Sonderposten in Höhe von 40% gebildet, da der Gemeindeverwaltungsverband im Rahmen dieser Baumaßnahmen Zuwendungen aus dem ELR-Förderprogramm erhalten hat.

Die Ersatzbewertung erfolgte gemäß § 62 GemHVO mit Erfahrungswerten, welche auf die Preisverhältnisse zum jeweiligen Herstellungszeitpunkt zu indizieren sind. Dabei wurden die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes verwendet:

Jahr	**Preisindex Straßenbau**	**Preisindex Brücken**
1968	30,4	26,3
1969	31,7	28,5
1970	36,4	33,9
1971	39,3	36,8
1972	39,8	38,3
1973	41,0	40,4
1974	44,9	42,5
1975	46,0	43,1
1976	46,8	44,2
1977	48,0	46,0
1978	51,2	49,0
1979	56,5	53,5
1980	63,6	58,7
1981	65,4	61,2
1982	63,8	62,2
1983	63,3	62,8
1984	64,2	63,6
1985	65,3	63,8
1986	66,7	65,0
1987	67,5	66,1
1988	68,2	67,2

Jahr	Preisindex Straßen-bau	Preisindex Brücken
1989	69,6	69,5
1990	74,0	73,8
1991	78,9	77,9
1992	83,2	81,6
1993	85,0	84,3
1994	85,4	85,4
1995	86,0	86,5
1996	84,5	86,0
1997	83,0	84,7
1998	82,2	84,3
1999	82,1	83,6
2000	84,0	83,9
2001	84,5	83,7
2002	84,3	83,2
2003	84,0	82,8
2004	84,0	84,4
2005	84,4	86,2
2006	87,4	88,1
2007	93,2	94,0
2008	97,2	98,3
2009	99,4	99,2
2010	100,0	100,0
2011	102,5	103,0
2012	106,3	105,2
2013	108,9	106,5
2014	110,3	107,7
2015	111,4	108,5

Bewertung abgeschriebener Vermögensgegenstände
Alle bekannten Vermögensgegenstände, bei denen keinerlei aktivierungsfähige Maßnahmen während der Nutzungsdauer bekannt gewesen bzw. identifiziert worden sind, sind bilanziell abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Vermögensgegenstände wurden ohne weiteren Nachweis mit einem Erinnerungsbuchwert in Höhe von einem Euro bewertet.

Anlagen im Bau
Vermögensgegenstände, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags noch nicht fertiggestellt wurden, werden als Anlage im Bau berücksichtigt. Sie sind mit den bisher angefallenen Kosten als Anlage im Bau zu führen und zum Fertigstellungszeitpunkt zu aktivieren und den entsprechenden Bestandskonten zuzuordnen.

Dies betrifft folgende Baumaßnahme:

- Erschließung VIP III Verlängerung Industrieparkstraße

Übergebene Unterlagen – digitale Ordnerstruktur

- 01_Erfassung
    - Ordner „Zuarbeiten GVV"
    - Verzeichnis der Ingenieurbauwerke
    - Verzeichnis der sonstigen Infrastrukturvermögensgegenstände
    - Verzeichnis der Straßen
    - Verzeichnis der Straßenbeleuchtung
- 02_Bewertung
    - 01_Bewertungsübersichten
        - Sonstiges Infrastrukturvermögen
        - Ingenieurbauwerke
        - Straßen
        - Straßenbeleuchtung
    - 02_Bewertungsdokumentationen
    - 03_Bewertungsrelevante Unterlagen
    - 04_Bewertungstool
    - 05_Schriftverkehr
- 03_Sonderinventurrichtlinie
- 04_Migrationsvorbereitung

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Alexander Beuchert

Sitzungsvorlage

4. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Walldürn

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

Sachverhalt:

Anlass der Planänderung

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Röte 1. Änderung“ ist die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen sind. Das Gebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Bebauungsplanänderung soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen. Mittlerweile hat der Gemeinderat der Stadt Walldürn am 24.07.2018 den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung des Bebauungsplans „Röte 1. Änderung“ gefasst.

Das Gebiet wird entsprechend der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist somit die Neuordnung der Einzelhandelssituation anhand des Bestands.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015. Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Verfahren

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn hat am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte Änderung und Erweiterung“ zugestimmt und den Entwurf für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange sowie der jeweilige Behandlungsvorschlag sind in der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren keine Änderungen an den Planunterlagen erforderlich.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans kann daher nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird anschließend dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Beschlussempfehlung

---

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.

2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Bereich des Bebauungsplans „Röte 1. Änderung“, Gemarkung Walldürn und fasst den Feststellungsbeschluss.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Straßen		Gegen das Vorhaben bestehen aus straßenrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass nach den Vorgaben des Fernstraßengesetzes außerhalb der Orts-durchfahrtsgrenze zum Fahrbahnrand an Bundesstraßen ein Bauverbotsstreifen von mindestens 20 m zu beachten ist. In dieser absoluten Bauverbotszone sind keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche auszuweisen. Eine detaillierte Stellungnahme hierzu bleibt dem späteren Bebauungsplanverfahren ausdrücklich vorbehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Forst	27.02.2019	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	14.12.2018	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landesamt für Denkmal-pflege im RP Stuttgart		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	17.12.2018	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	04.01.2019	Die öffentliche Auslegung haben wir zur Kenntnis genommen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.01.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, liegen keine vor. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, siehe Grundwasser.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de, abgerufen	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Derzeit liegen die Plangebiete außerhalb von rechtskräftigen Wasserschutzgebieten. Derzeit läuft noch das Untersuchungsprogramm zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Marsbachbrunnen. Beim jetzigen Kenntnisstand kann noch nicht ausgeschlossen werden, dass randlich im Norden und Osten gelegene Flächen der Plangebiete im zukünftigen Wasserschutzgebiet für die Marsbachbrunnen liegen werden (vermutlich Zone IIIA oder IIIB). Mit der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes durch das LGRB kann gerechnet werden, sobald der Ergebnisbericht zu den Untersuchungen vorliegt. Die Plangebiete liegen größtenteils im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit leicht flüchtigen chlorierten organischen Verbindungen. Ausdehnung und Umfang der Verunreinigung wurden aktuell vom Landratsamt Mosbach im Rahmen einer Gefahrverdachtsuntersuchung erkundet. Die Ergebnisse können beim Landratsamt erfragt werden. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben wird der Bau weiterer Grundwassermessstellen notwendig, um den Grundwasserbelastungsbereich weiter eingrenzen zu können.	Wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung beachtet.
			Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.larb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http:l/lclrb-bw.delaeotourismusl~eotoee (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	Netze BW GmbH	08.01.2019	Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH. Weitere Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken haben wir nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	13.12.2018	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung beachtet.
10.	Unitymedia GmbH	02.01.2019	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	IHK Rhein-Neckar	18.01.2019	**Bewertung der Sondergebietsflächen für den Einzelhandel** Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteil-Zentren. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel: 1. Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. 2. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			3. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. 4. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. Die Stadt Walldürn muss als Unterzentrum und zusammen mit Hardheim als Doppelzentrum seiner zentralörtlichen Funktion gerecht werden und die Nahversorgung für dieses Gebiet gewährleisten. Der Bebauungsplan ,,Röte“ umfasst den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ausgewiesenen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte. Dies bietet die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung. Durch die bauplanungsrechtliche Überarbeitung werden Verkaufsflächenerweiterungen von insgesamt 510 Quadratmetern am Ergänzungsstandort in Walldürn ermöglicht. Die Verkaufsfläche von zentrums- und nahversorgungsrelevantem Sortiment würde bei einer jeweils maximal möglichen Erweiterung um insgesamt 12 Prozent bezogen auf die SO1 - SO4 ansteigen. Neuansiedlungen von zusätzlichen Anbietern der Nahversorgung sind anhand des interkommunalen Einzelhandelskonzepts in Walldürn nicht vertretbar. Aus diesem Grund dürfen die geplanten Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsflächen zentraler Versorgungsbereiche führen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung empfiehlt die IHK Rhein-Neckar weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Warenangebote an diesem Standort auszuschließen. Gleichzeitig sollte bestehenden Einzelhandelsunternehmen ein ,,dynamischer Bestandschutz" gewährt werden. Dieser erlaubt es, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Insofern muss es im Einzelfall möglich sein, zum Beispiel im Rahmen einer Modernisierung eine verträgliche Verkaufsflächenerweiterung auch an diesen Standorten zu ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Beschränkungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warenangebote können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festgesetzt werden und werden ggf. auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung beachtet.
			Bewertung der Gewerbegebietsflächen Die IHK Rhein-Neckar weist grundsätzlich darauf hin, dass für die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung ist. Haben Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung sichert das auch den Wirtschaftsstandort. Zudem können neue Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen. Aus diesen Gründen unterstützen wir ausdrücklich die zusätzliche Ausweisung von gewerblichen Bauflächen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Handwerkskammer Mannheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	ZV Bodensee Wasserversorgung	11.12.2018	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
14.	Stadt Buchen	16.01.2019	Wir haben mit Schreiben vom 12.06.2018 detailliert zur Bebauungsplanänderung Bebauungs-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			planerweiterung ,,Röte" auf Gemarkung Walldürn Stellung genommen. Mit dieser Stellungnahme hat sich der Gemeinderat der Stadt Walldürn am 24.07.201 8 umfassend auseinandergesetzt und unter Abwägung aller Interessen einen entsprechenden Beschluss gefasst. Unabhängig von den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen eines Flächennutzungsplanverfahrens halten wir es nach wie vor für bedenklich, die jeweiligen Gewerbegebiete nur teilweise bzw. in sehr eingeschränktem Umfang einzelhandelsmäßigen Einschränkungen zu unterwerfen. Die Frage weiterer einzelhandelsmäßiger Nutzungen in Gebieten nach § 34 BauGB erscheint nach wie vor schwierig. Die Stadt Buchen geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass eine Überplanung dieser betroffenen Bereiche in einem künftigen (anderen) Bauleitplanverfahren in Absprache mit der Höheren Raurnordnungsbehörde einen entsprechenden Lösungsansatz darstellt, wie er auch in einer entsprechenden Bewertung der Stadt Walldürn bei der bereits erwähnten Abwägung am 24.07.2018 zum Ausdruck kommt. Wir verweisen diesbezüglich auf Nr. 17 Ziffer 2 der Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie dem unterbreiteten Behandlungsvorschlag.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsumfang des Flächennutzungsplans und wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Für das Gebiet nach § 34 BauGB im Bereich der Buchener Straße wird zur Steuerung des Einzelhandels aktuell der Bebauungsplan „Buchener Straße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2019 gefasst.
15.	Stadt Miltenberg		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Hardheim	18.12.2018	Von Seiten der Gemeinde Hardheim bestehen keine Bedenken und Anregungen zum Vorhaben. Die Gemeinde Hardheim wünscht viel Erfolg bei der Umsetzung.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Höpfingen	18.12.2018	Wir haben keine Anregungen zur Planung vorzubringen und stimmen deshalb der Planung in der vorliegenden Form zu.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Rosenberg	18.12.2018	Wir danken für die Übersendung der Anhörung. Seitens der Gemeinde Rosenberg bestehen keine Bedenken. Es werden keine Anregungen vorgebracht. Auf die weitere Beteiligung am Verfahren kann verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
19.	GVV Osterburken	10.12.2018	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röte“ Änderung und Erweiterung, Gemarkung Walldürn.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	LNV Baden-Württemberg Arbeitskreis NOK Buchen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.

Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

FNP-Änderung zum Bebauungsplan

„Röte“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Walldürn

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 11.02.2019

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Erforderlichkeit der Änderung 1
1.2 Umfang der Änderung 2
1.3 Lage und Abgrenzung 3
1.4 Bestands- und Umgebungssituation 4
2. Übergeordnete Planungen 4
2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 4
2.2 Schutzgebiete 5
2.3 Altlasten 5
3. Einzelhandel 6
4. Auswirkungen der Planung 10
4.1 Umwelt, Natur und Landschaft 10
4.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 10
4.3 Klimaschutz 10
4.4 Immissionen 11

1. Anlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Röte“ war die in den letzten Jahren fortschreitende Veränderung im Bereich des Einzelhandels. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet Röte wurden Einzelhandelsgeschäfte und Lebensmittelmärkte im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB genehmigt, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Das Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung sowie die Einbeziehung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in das Baugebiet. Da die neue Baugebietsausweisung entsprechend dem Bestand nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll dazu beitragen, die Einzelhandelssituation neu zu ordnen und an die bestehende Situation anzupassen. Es handelt sich dabei nicht um eine Neuausweisung von Bauland, sondern letztendlich um eine Bestandserfassung und Neugliederung der Bauflächen entsprechend der Bestandssituation.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn" verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Behörden gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Röte“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die erforderliche zeitnahe Neuordnung der Einzelhandelssituation im Bereich des Baugebietes Röte in Walldürn gewährleistet werden.

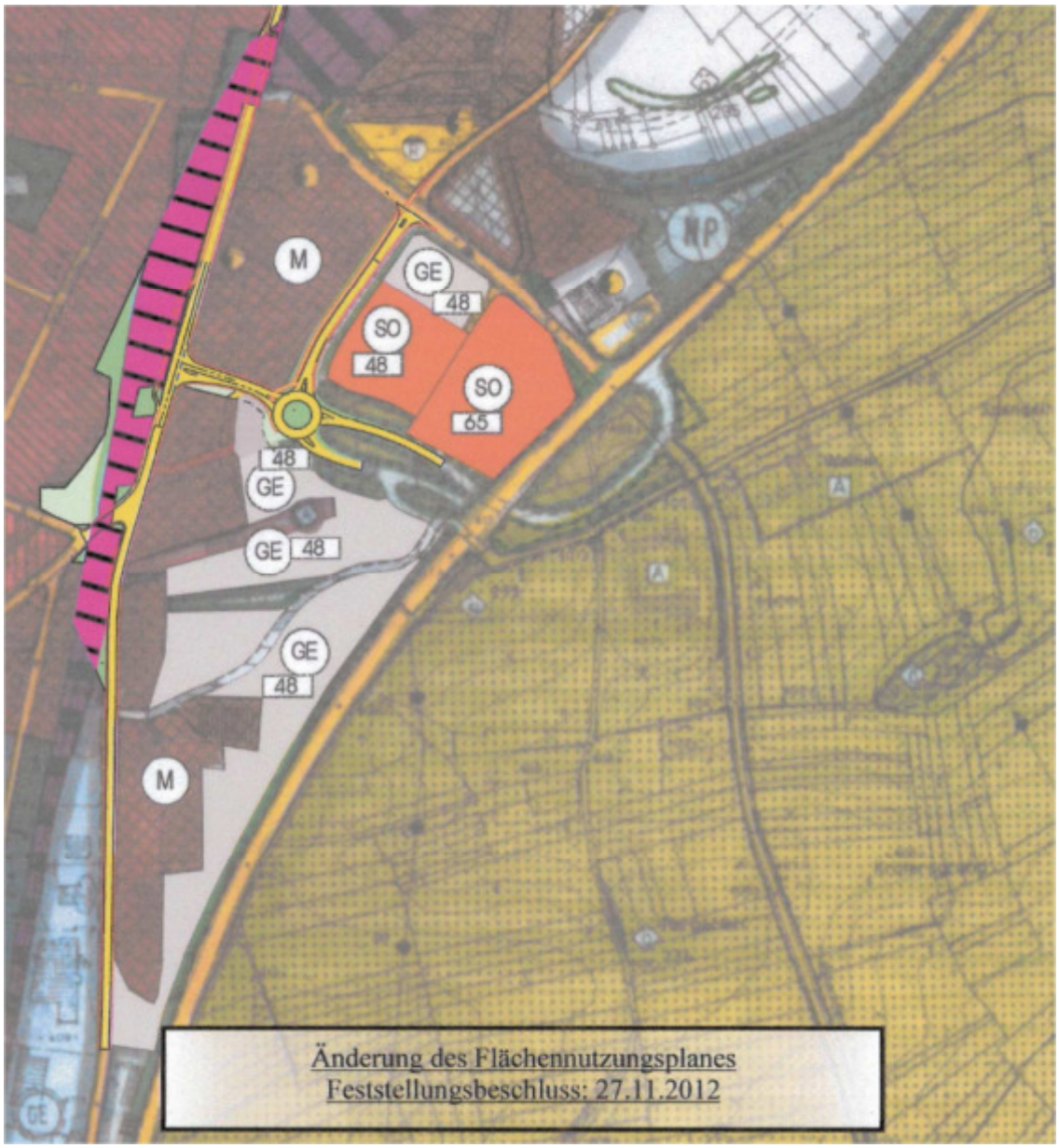


Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.2 Umfang der Änderung

In der rechtskräftigen Flächennutzungsplanfortschreibung des GVV Hardheim-Walldürn aus dem Jahre 2013 (siehe Abbildung) ist der überplante Bereich teilweise als Mischbaufläche sowie gewerbliche- und Sonderbaufläche dargestellt. Anhand des Flächennutzungsplanes sind Teilbereiche in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend bereits als gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt, sodass hierzu kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Im Bereich des NETTO-Marktes und LIDL-Marktes sowie teilweise beim ALDI-Markt ist eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich. Eine gewerbliche Bauflächenausweisung muss für den Bereich des AWG-Marktes vorgesehen werden.

Im Rahmen der Anpassung wird der Sonderbauflächenanteil von rund 2,0 ha auf 2,6 ha erhöht. Der gewerbliche Bauflächenanteil wird von rund 5,0 ha auf 6,0 ha erhöht. Durch die Erhöhung der gewerblichen Bauflächenanteile und Sonderbauflächenanteile reduziert sich der Mischbauflächenanteil um rund 1,6 ha.

Abb. 2 geplante Änderung des FNP 2015 (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Walldürn westlich der B 27. Der Änderungsbereich umfasst rund 16,8 ha.

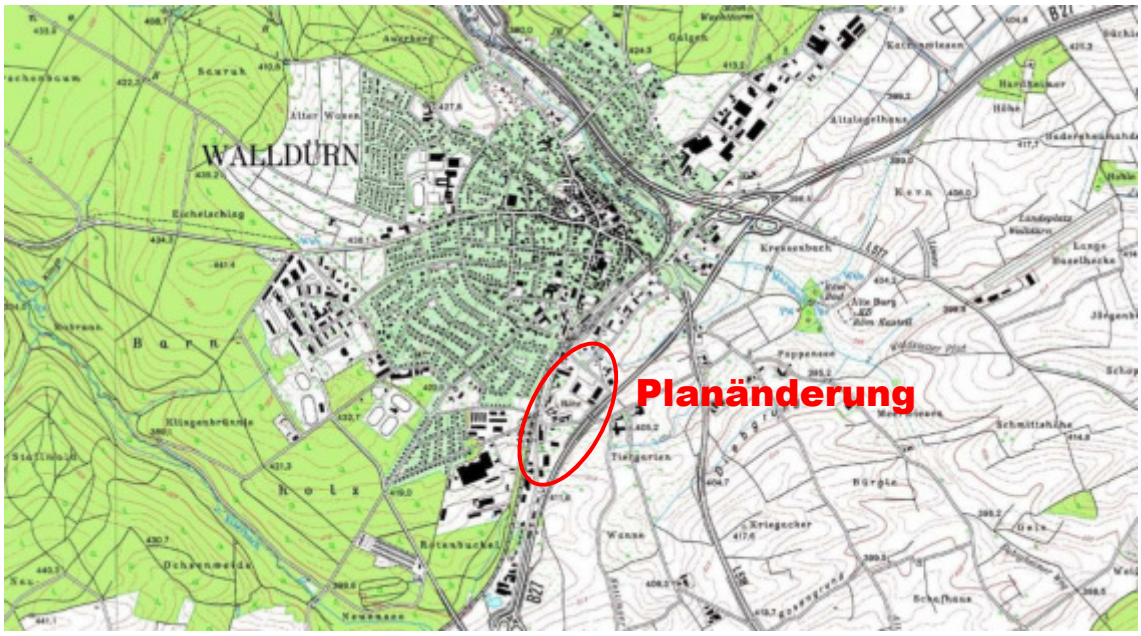


Abb. 3: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

1.4 Bestands- und Umgebungssituation

Das Baugebiet wird im Westen vom Baufluchtenplan Dr.-Hch.-Köhler-Straße, im Norden vom Bebauungsplan Östliche Teilumgehung / Eisenbahnstraße und im Nordosten vom „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ eingegrenzt. Im Südwesten des geplanten Baugebietes grenzen teilweise Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB an. Südlich liegt das geplante Baugebiet „Rechts der Buchener Straße“. Im Osten und im Südosten schließt, getrennt durch die B 27, landwirtschaftliche Fläche an. Das Baugebiet selbst liegt im Bereich der Erschließungszonen des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 403 m bis ca. 417 m ü. NN und steigt von Nordosten nach Südwesten an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als Doppelzentrum mit den kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim dargestellt. Laut Regionalplan liegt die Region im ländlichen Raum im engeren Sinne. Das überplante Gebiet Röte befindet sich laut Regionalplan im Bereich von Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Teilweise handelt es sich im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Röte um einen sogenannten Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z). Somit ist auf regionalplanerischer Ebene erkennbar, dass die Ausweisung nicht der übergeordneten Planung widerspricht.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wurde Walldürn als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur dargestellt. Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Eine weitere Siedlungsachse ist auf die Entwicklungsachse Walldürn / Hardheim / Miltenberg auszurichten. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neuanzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen.

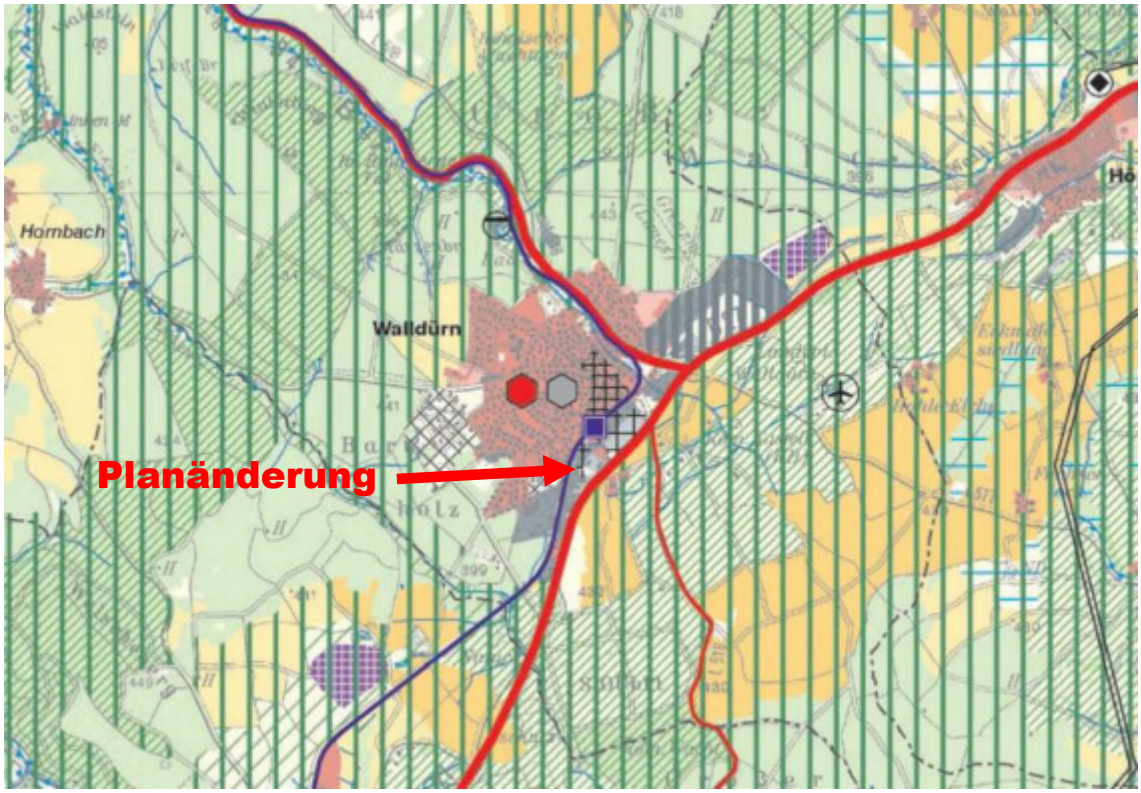


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

2.2 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

2.3 Altlasten

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durch das Landratsamt NOK durchgeführt. Diese wird immer wieder aktualisiert und steht über ein GIS-Auskunftssystem der Verwaltung der Stadt Walldürn zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurde auf folgenden Grundstücken sogenannte Altstandorte/Altablagerungen erfasst, die in dieser Änderung

des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Lageplan gekennzeichnet wurden:

1. SBV Reifen-Müller Heizöltank, Objektnummer 02022-000, Flurstücknummer 4148, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.

2. Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb Paul/Schreinerei, Objektnummer 01445-000, Flurstücknummer 3963, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem B-Fall erklärt.

3. Odenwald Papier, Otto-Hahn-Straße, Flurstücknummer 7023, Altstandort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Erhebung zu einem A-Fall erklärt.

Im Bebauungsplan wurden diese 3 Altstandorte entsprechend dargestellt und bauplanungsrechtlich eingestuft. Weitere altlastverdächtige Flächen sind im Gebiet nicht bekannt.

3. Einzelhandel

Der GVV Hardheim-Walldürn hat die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Frühjahr 2017 mit der Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gebiet des GVV Hardheim-Walldürn beauftragt. Dieses Gutachten wurde am 17.10.2017 von der Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn verabschiedet.

Im Gutachten wurden die Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik wie folgt beschrieben:

Die Stadt Walldürn (ca. 11.500 Einwohner), die Gemeinde Hardheim (ca. 6.900 Einwohner) und die Gemeinde Höpfingen (rd. 3.000 Einwohner) bilden gemeinsam den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Gemeindeverwaltungsverband plant derzeit die Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, weshalb eine Fortschreibung des im Jahr 2011 erstmals erstellten interkommunalen Einzelhandelskonzeptes notwendig ist. So soll die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband auf Basis eines aktuellen gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzepts gesteuert werden.

Die Ausgangslage in den verschiedenen Mitgliedskommunen ist dabei unterschiedlich zu bewerten.

Die Stadt Walldürn hat in den vergangenen Jahren zum einen durch die realisierte Verlagerung des Möbelhauses Wohnfitz in das Gewerbegebiet „Spangel“ sowie durch die parallel dazu durchgeführte Neuordnung der Verkehrsführung in diesem Bereich eine weitere handelsseitige Aufwertung erfahren. Zudem erfolgte mit der Etablierung eines Wochenmarktes in der Stadtmitte sowie ergänzenden Stadtmarketingaktionen eine Stabilisierung der Situation in der Stadtmitte. Außerdem sind in Walldürn aktuell weitere Einzelhandelsentwicklungen in der Diskussion / im Bau bzw. kürzlich eröffnet worden. So haben sich seit 2011 u. a. durch die Ansiedlung von NETTO in der Buchener Straße und durch die derzeit in der Realisierung befindliche Neuaufstellung der Raiffeisenmärkte weitere wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben.

In der Diskussion stehen zudem die Verlagerung des Edeka-Marktes vom aktuellen Standort an der Buchener Straße an den Standort Robert-Koch-Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ sowie ggf. die Erweiterung weiterer Lebensmittelmärkte. Diese vergangenen, aktuellen und zukünftigen Entwicklungen sind im Rahmen des Konzeptes potenzialseitig einzuordnen.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt zum einen ein Steuerungskonzept zur geordneten und regionalverträglichen Weiterentwicklung des Einzelhandels im gesamten GVV Hardheim-Walldürn dar, zum anderen sind die in der Diskussion stehenden Projekte in den einzelnen Mitgliedskommunen des GVV zu bewerten. Zudem soll das fortgeschriebene interkommunale Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn die Leitlinien und rechtssicheren Grundlagen für eine zukünftige Steuerung des Einzelhandels im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes und für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans formulieren.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss der Verbandsversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Angebotssituation wurde von der GMA durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels wurde im März 2017 durchgeführt.

Zur Angebotssituation im Bereich der Otto-Hahn-Straße im Baugebiet Röte wurden folgende Aussagen im Gutachten getroffen:

<u>Einzelhandelsagglomeration Otto-Hahn-Straße:</u>

Durch zahlreiche Standortverlagerungen (insbesondere der größeren Lebensmittelmärkte aus dem Stadtkern) ist direkt nördlich der B 27 und südlich des Walldürner Bahnhofs der größte dezentrale Einzelhandelsstandort der Stadt Walldürn entstanden. Als wesentliche Magnetbetriebe für diesen Bereich fungieren ein Rewe-Supermarkt, die Lebensmitteldiscounter LIDL, ALDI und der kürzlich eröffnete NETTO-Lebensmitteldiscounter, der Drogeriemarkt dm, KiK, K+K Schuhe sowie ein AWG-Bekleidungsfachmarkt. Dieser Bereich wird zudem arrondiert durch mehrere gastronomische Betriebe und weitere gewerbliche Nutzungen. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die Aufsiedlung des Gewerbegebietes „Spangel“, das direkt im Osten angrenzt, eine weitere Aufwertung erfahren. Im Juni 2014 hat hier das großflächige Möbelhaus „Wohnfitz“ eröffnet. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsnutzungen in der Diskussion (Edeka-Verlagerung). Mit der Verlegung der Abfahrt Walldürn-Süd und damit der Schaffung eines direkten Anschlusses an die B 27 hat sich die Lagegunst des Einzelhandelsstandortes an der Otto-Hahn-Straße ebenfalls deutlich verbessert.“

Da die Bebauungsplanänderung im Baugebiet Röte sich hauptsächlich auf die Neuordnung der Lebensmittelmärkte bezieht, werden hier zu den Entwicklungsperspektiven im Lebensmittelbereich in Walldürn folgende qualitative Bewertungen und Aussagen im Einzelhandelskonzept zitiert:

„In der Stadt Walldürn ist bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl, Aldi und Netto im Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße sowie mit den beiden Lebensmittelmärkten Norma in der Dr.-Heinrich-Köhler-Straße und Edeka in der Buchener Straße ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Walldürn sollte daher ausschließlich im Sinne einer Modernisierung und Optimierung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen erfolgen. Neuansiedlungen i. S. einer Ansiedlung zusätzlicher Anbieter sind nicht mit den Entwicklungspotenzialen der Stadt Walldürn vereinbar.

Im Wesentlichen ist auf die seit Jahren geplante Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Buchener Straße in das „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Standortumfeld der sonstigen Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die hierfür grundsätzlich notwendigen Verkaufsflächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ mit der Ausweisung von zwei Gewerbegebieten mit einer maximalen Geschossfläche von jeweils 1.200 m^2 (Lebensmittel und Getränke) vorhanden. Darüber hinaus ist bei den sonstigen Lebensmittelmärkten in der Stadt Walldürn ebenfalls davon auszugehen, dass zur Sicherung der Standorte jeweils Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind.

Am Standort Otto-Hahn-Straße wird hierfür aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher den dort ansässigen Betrieben gewisse Entwicklungsspielräume einräumt. Der Anbieter Norma operiert aktuell in einer Immobilie, die ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entspricht. Jedoch erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zur Sicherung einer (fußläufigen) Versorgung für das westliche Walldürner Stadtgebiet. Diesem Anbieter ist ebenfalls ein angemessenes Entwicklungspotenzial zur Neuaufstellung seines Standortes zuzusprechen.“

Im Nichtlebensmittelbereich lässt sich laut Gutachten zusammenfassend festhalten, dass die Ansiedlungsmöglichkeiten sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots als auch der Wettbewerbsstrukturen im Umland eng begrenzt sind. Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung besteht jedoch insbesondere für Nischenanbieter, z. B. Betriebe mit hochspezialisiertem Sortiment und mit hoher Serviceorientierung, stets die Möglichkeit für eine erfolgreiche Marktpositionierung. Insgesamt sind damit vorrangig Möglichkeiten für eine Modernisierung und Standortsicherung der Angebotsstrukturen im Bereich der Nichtlebensmittelsortimente in den Blick zu nehmen.

Im Anschluss wird eine tabellarische Einordnung von Einzelvorhaben bei der Änderung des Bebauungsplanes „Röte“ aus dem Einzelhandelskonzept dargestellt. Weitere Ausführungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn sind dem Gutachten zu entnehmen.

3.1 Walldürn: Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe und Sondergebiet Röte“

Kriterium	Bewertung
Lage	
Standort	Wichtigster Versorgungsstandort in Walldürn, an dem trotz autokundenorientierter Lage die Versorgung im Lebensmittelbereich und in anderen Sortimentsbereichen (insb. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) organisiert wird. Mit den Jahren ist am Standort eine Einzelhandelsagglomeration entstanden, die nun planungsrechtlich gefasst und geordnet werden soll.
Planungsrecht	Derzeit ist eine „ungeordnete“ planungsrechtliche Situation mit mehreren Teilbereichen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen und nicht mehr passenden Bebauungsplänen vorhanden.
Planungen	Durch die Ausweisung eines einheitlichen Bebauungsplans, der alle Teilbereiche des Gebiets umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels realisiert werden. Dabei wird den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Eigenentwicklung zugelassen, um der Rechtsprechung zu genügen. Die Planungen sehen folgende Festsetzungen vor: SO 1: (Aldi) max. 1.100 m² VK (Bestand: rd. 860 m² VK) SO 2: (Rewe inkl. Bäcker / Metzger) max. 1.700 m² VK (Bestand rd. 1.550 m² VK) SO 3: (Lidl) max. 1.300 m² VK (Bestand: 1.250 m² VK) SO 4: (Netto inkl. Backshop) max. 1.100 m² VK (Bestand: 980 m² VK) Gewerbegebiete mit Einzelhandel (insbesondere dm, KiK, K+K Schuhcenter, AWG): max. 800 m² pro Betriebseinheit
Potenziale	Bei den Planungen werden den am Standort bestehenden Einzelhandelbetrieben gewisse Spielräume zur Eigenentwicklung eingeräumt. Diese sind grundsätzlich als perspektivische Maßnahmen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Standorte zu sehen und mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts abgedeckt.
Empfehlungen	Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Röte“ mit den darin enthaltenden Festsetzungen wird ausdrücklich empfohlen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anbieter sind vor dem Hintergrund der Rechtslage, welche eine bestandsorientierte Festsetzung für abwägungsfehlerhaft hält, als angemessen zu bewerten. Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind ggf. die hierheraus resultierenden Auswirkungen im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse zu untersuchen (sofern raumordnerisch erforderlich).

Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn (Quelle: GMA)

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Er wird als Teil der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Im Umweltbericht findet sich auch eine zusammenfassende Darstellung der planbedingten Eingriffswirkung und zum auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationskonzepts. Der Umweltbericht trifft daher bereits detailliertere Aussagen als auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich ist.

4.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Zusammenfassend ergab die artenschutzrechtliche Prüfung folgendes:

- 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!

4.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich

dargestellt. Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung dabei kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Grundsätzlich trug die Bebauungsplanänderung 2012 durch den Verzicht des bisher massiv geplanten Straßenbaus parallel zur Buchener Straße dazu bei, dass ein wesentlich höherer Anteil an Grünflächen erhalten geblieben ist und der Erhalt der hochwertigen Lindenallee im Bereich der Buchener Straße das Kleinklima im Innenstadtbereich nachhaltig verbessert und somit der Eingriff in Natur und Landschaft auch wesentlich geringer ausgefallen ist. Damit wurde auch der ständigen Versiegelung entgegengewirkt. Im Bereich der Otto-Hahn-Straße kommt es nun auch zu einer geringeren Versiegelung, da die Straßenfläche sich durch neuerliche Planungsüberlegungen reduziert. Straßenflächen in diesem Bereich werden entsiegelt und künftig als Grünflächen vorgesehen.

Im Bereich des NETTO-Marktes wurde von Seiten der Stadt Walldürn gefordert, dass die Regenwasserrückhaltung aus Hof- und Dachflächen in einem in offener Bauweise vorgesehenen Becken in Erdbauweise aufgefangen wird. Dieses ist bereits baulich umgesetzt worden.

Die Änderungsplanung führt nicht zu einer Verschlechterung für das Klima und ebenfalls nicht zu einer lokalen Verstärkung der Klimaveränderung.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich die Bebauungsplanänderung hauptsächlich auf die rechtliche Sicherung des Einzelhandels im Gebiet bezieht.

Allerdings wurden einige Verbrauchermärkte und sonstige Gebäude aus privater Sicht bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Solche Maßnahmen werden von Seiten der Stadt Walldürn immer als positiver Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.

4.4 Immissionen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die bereits für den Bebauungsplan „Röte“ erstellte schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2002 überarbeitet. Dabei wurde die Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Sonderbauflächen aktualisiert und Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen, die sich vor allem aus dem Verkehrslärm ableiten, vorgeschlagen. Die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplangebiets wurde ebenfalls in diese Untersuchung einbezogen. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

1. Der Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 27, der Buchener Straße und der Querspange ausgeht führt dazu, dass bei Wohn- und Bürogebäuden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Dies betrifft den Schallschutz der Außenbauteile aber auch die Belüftung von Schlafräumen mit ausreichender Luftzufuhr, damit in der Nacht die Fenster geschlossen bleiben können.

2. Der Neubau einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

3. Die bereits im Jahr 2002 aufgestellten Lärmkontingente für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen können unter der Voraussetzung bestätigt werden, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm für das reine Wohngebiet im Bereich der Hans-Eckstein-Straße auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets angehoben werden. Dies kann damit begründet werden, dass die vorhandene bauliche Nutzung eine Gemengelage darstellt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungen wurden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER:

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

STADT WALLDÜRN

BEBAUUNGSPLAN „RÖTE“

TEILAUFHEBUNG MIT NEUFESTSETZUNG UND ERWEITERUNG

UMWELTPRÜFUNG

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

AUSGLEICHSREGELUNG

- Umweltbericht -

Stand: März 2018

Auftraggeber
Stadt Walldürn

Erstellt durch

Ga La Plan Garten- und Landschafts-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 -

1 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.

<u>Ermittlung der Grünflächen im Geltungsbereich</u>

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.

<u>Gegenüberstellung von Ist und Soll</u>

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.	Gesamt-fläche	Grünflächen m²	Grünflächen %	Defizit vorhanden?	Anmerkung
3939 -3941, 3957/10 (SO 4)	5.036	1.150	22,8	nein	als Grünflächen wurden auch das offene Regenrück-haltebecken und erdüberdeckte Rückhalteeinrichtun-gen 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 Artenschutzrechts 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 Auf-wertungen 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 Vogelschutz-richtlinie 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 Ersatzmaß-nahmen 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 Biotop 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 Biotoptypen / Flora und Fauna.
Für die Biotoptypen 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. 1 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 Deutsch1ands, 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 30.042004 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 / DINA 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-

Auszug aus der rechtskräftigen Änderung
der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplans
Rechtskraft 27.04.2013

Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan
Feststellungsbeschluss:
(Farbgebung nur in den durch die Änderung betroffenen Bereichen)

Legende:

G Gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet	S Sondergebiet
Öffentliche Hauptverkehrswege	Grünflächen	A Ausgleichsfläche
Bahnanlage	Verkehrsgrün	A Altlasten

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

AUSZUG AUS DER 1. FORTSCHREIBUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Anlage zu Karte 1.0 Walldürn

M ~ 1:5000

Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Röte"

Planfertiger:
IFK INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Flächennutzungsplanänderung:
Ziel und Zweck der Planung ist die bauplanungsrechtliche Überarbeitung von Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen für den Einzelhandel im Bereich des Baugebiets "Röte" auf Gemarkung Walldürn, Gemeinde Walldürn.

Rechtskraft 1. FNP-Fortschreibung:
30.04.2004

Beschlussfassung zur Änderung:

Änderung	Datum	Änderung	Datum
bearbeitet am:	11.02.2019	genehmigt am:	
ausgefertigt am:		rechtskräftig seit:	

Günther **Verbandsvorsitzender**	Glaser **IFK - Ingenieure**	**Anlage: 2** **Fertigung:**

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Alexander Beuchert

Sitzungsvorlage

5. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“, Gemarkung Höpfingen

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

Sachverhalt:

Anlass der Planänderung

Aufgrund der gewachsenen Struktur in der lt. Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche - das Gebiet hat sich anders entwickelt als im Flächennutzungsplan vorgesehen, es haben sich zum Teil bereits Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht stören, angesiedelt - möchte die Gemeinde Höpfingen eine Nutzungsänderung des Gebietes festsetzen. Anstatt der Wohnbaufläche mit einer eingeschlossenen gemischten Baufläche, soll das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Durch die Umwandlung zur gemischten Baufläche sollen neben dem Wohnen weitere Flächen für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015. Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Verfahren

Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung vom 27.03.2018 die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ beschlossen.

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn hat am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ zugestimmt und den Entwurf für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der jeweilige Behandlungsvorschlag sind in der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden für die Änderung der gemischten Baufläche im Gewann „Heidlein“ wurde auf beiliegender Liste durchgeführt. Für die Änderung des Wohngebietes mit eingeschlossenem Mischgebiet zu einer gemischten Baufläche sind außer dem Wunsch des Landratsamtes, Baurecht, dass der Änderungsbereich in den zeichnerischen Festsetzungen unmissverständlich gekennzeichnet und eine Zeichenerklärung in die Zeichnung aufgenommen wird, sowie die Ergänzung bzw. Änderung von zwei Flurstücksnummern in der Begründung, keine Einwände und Bedenken eingegangen. Die vorgenannten Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans kann daher nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird anschließend dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Beschlussempfehlung

---

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros Sack & Partner.

2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Bereich des Bebauungsplans „Heidlein II“, Gemarkung Höpfingen und fasst den Feststellungsbeschluss.

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

ÄNDERUNGS- UND FORTSCHREIBUNGS-VERFAHREN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen

Gefertigt durch:

ibs
ingenieur-büro
sack & partner
Adelsheim/Tauberbischofsheim

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

ÄNDERUNGS- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen

INHALTSVERZEICHNIS

Anlage 1: Begründung

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Lageplan, M 1:5000

Anlage 4: Rückmeldungen Behördenbeteiligung

Anlage: 1

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

ÄNDERUNGS- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen

Ausgefertigt:
Walldürn, den 02.05.2019

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Verbandsvorsitzender	Dienstsiegel	Planverfasser

BEGRÜNDUNG ZUR

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

UMWANDLUNG WOHNBAUFLÄCHE ZU GEMISCHTE BAUFLÄCHE

IM GEWANN: „HEIDLEIN“

GEMEINDE HÖPFINGEN

---

1. Allgemeines

Der Gemeideverwaltungsverband Hardheim- Walldürn besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan(FNP) vom 21.07.2001 mit der 1. Fortschreibung des FNP vom 30.04.2004 und der 2. Fortschreibung des FNP vom 19.03.2005.

Die Gemeinde Höpfingen beabsichtigt nun im Gewann „Heidlein“ die baurechtlichen Grundlagen für ein weiteres Baugebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan erstreckt sich über die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 21.07.2001 vorhandene Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Gewann „Heidlein II“.

Im Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das bestehende Wohngebiet in östlicher Richtung ein weiteres Wohngebiet (W) mit einer eingeschlossenen gemischten Baufläche (M) vorgesehen.
Die oben genannte Fläche wird im Osten durch den Feldweg Flst.-Nr. 17012 und im Süden vom Feldweg Flst.-Nr. 448 begrenzt.
Im Westen und Norden schließt das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

Aufgrund der gewachsenen Struktur in der lt. Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche, das Gebiet hat sich anders entwickelt als im Flächennutzungsplan vorgesehen, es

haben sich neben Wohngebäuden bereits Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht stören, angesiedelt, möchte die Gemeinde Höpfingen eine Nutzungsänderung des Gebietes festsetzen.
Anstatt der Wohnbaufläche ca. 0,94 ha mit einer eingeschlossenen gemischten Baufläche ca. 0,50 ha, soll das gesamte Gebiet als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.
Durch die Umwandlung zur gemischten Baufläche sollen neben dem Wohnen weitere Flächen für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden.

Die Änderung der Wohngebietsfläche zur Mischgebietsfläche erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 17028/1, 17028/2, 17028/3, 17028/4, 17013/1, 17013/2, 17013/3, 17013/4, 17024, 17023, 17028/6 teilweise, 17013/8, 17013/7, 17013,17016/1, 17016/2, 17016/3, 17016/7, 17016/4, 17013/5, 17020, 17022, 17021, 17021/1, 17021/2, 17021/3, 17021/4, 17021/5, 17021/6, 17021/7, 17021/8, 17021/9, 17021/10, 17021/11, 17012, 17052/2 (siehe beiliegender Lageplanauszug).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, welches im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, wurde in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverband Höpfingen - Walldürn vom 27.03.2018 behandelt.
Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung vom 27.03.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen und die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

2. Umweltrelevante Aspekte

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Möglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, dass die Belange des Umweltschutzes durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „ Heidlein II “, das im Parallelverfahren zeitgleich aufgestellt wurde, geprüft und bearbeitet wurden.
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie der Grünordnerische Beitrag und der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.
Im Umweltbericht ist das Ergebnis der Umweltprüfung einschl. der Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen festgehalten.
Im Bereich des Gebietes wurden zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen Baum- und Strauchpflanzungen, sowie der Erhalt von bestehenden Bäumen festgesetzt.

Dies reicht jedoch nicht zum Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere aus, so dass der restliche Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erfolgt.
Die aufgeführten Maßnahmen wie Bodenausgleich, Schaffung von Streuobst-Zwetschgenanlage, Schaffung von Waldrefugium im Hexenwald und im „Ehemaligem Mischwald“, sowie Schaffung von Blühstreifen an diversen Flurstücken auf Gemarkung Höpfingen und Waldstetten, sind anteilig zum Ausgleich des Kompensationsdefizites für das Mischgebiet festgesetzt.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens wird als Anlage der Begründung beigefügt.

3. Bauliche Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 BauNVO festgesetzt.

Anlage: 2

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

ÄNDERUNGS- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Heidlein II“ im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen

UMWELTBERICHT

AUS DEM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Ausgefertigt:
Walldürn, den 02.05.2019

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Gez. Markus Günther Verbandsvorsitzender	Dienstsiegel	Planverfasser

Gemeinde Höpfingen

Bebauungsplan „Heidlein II“

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 15.1.2018

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Inhalt

Seite

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 3

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 3

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung 4

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen..... 7

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. 8

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 12

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. 12

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. 12

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie 13

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. 13

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. .. 13

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. 13

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. 13

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Höpfingen stellt den Bebauungsplan „Heidlein II“ mit einem Geltungsbereich von rd. 4,09 ha auf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für ein Mischgebiet (MI) am südöstlichen Siedlungsrand von Höpfingen.

Ziel ist die Entwicklung von Neubauflächen um den Bedarf im Gemeindeteil Höpfingen für die nächsten Jahre zu decken.

Ein Teil der Flächen im Mischgebiet werden bereits gewerblich und zur Wohnbebauung genutzt. In bereits bestehende Bebauungspläne wird mit der Aufstellung aber nicht eingegriffen.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt im Osten ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Westen ein Mischgebiet (MI) fest.

Im WA werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei Häusern mit Flachdächern bei 7,50 m und bei geneigter Dachform bei 9 m. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
In den Baugrundstücken wird die Anpflanzung von Einzelbäumen punktuell festgesetzt. Am Gebietsrand und zwischen den Baufenstern werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im MI gelten eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt. Auch hier werden die überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster umschließen dabei die Bestandsgebäude im Mischgebiet.
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Am Nordwestrand werden die bestehenden Gärten als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt. Am südlichen Gebietsrand ist ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. 2 Bäume aus dem Bestand werden erhalten.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Wirtschaftswege. Die Verlängerungen der „Bürgermeister - Schell - Straße“ und der Straße „Im Heidlein“ werden von 4,50 m auf eine Breite von 8,0 m ausgebaut. Auch die beiden bestehenden Straßen „Leimengrubenweg“ und der „Pfarrer-Schliermann-Weg“ am Nordrand werden teilweise ausgebaut.

Das Wohngebiet wird durch eine zusätzliche Stichstraße erschlossen, von der ein Fußweg in die offene Feldflur nach Osten führt.

Das Mischgebiet wird über eine Erschließungsstraße, die von der „Bürgermeister – Schell – Straße“ zunächst nach Westen und schließlich nach Süden zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg führt, erschlossen. Eine weitere Stichstraße wird entlang des Südwestrandes festgesetzt. Der Fußweg am nordwestlichen Gebietsrand bleibt bestehen.

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Von Bauwerken bestandene Fläche	1.900	-
Versiegelte / gepflasterte Straße oder Platz	2.900	-
Schotterweg/ Schotterfläche	1.860	-
Unbefestigter Weg oder Platz / Trittpflanzenbestand	2.060	-
Acker	15.458	-
Pflanzbeete / Zierhecke	230	-
Garten	4.280	-
Graswege und Intensivwiese	1.720	-
Fettwiese / Fettweide mittlerer Standorte	7.250	-
Grasreiche Ruderalvegetation	1.920	-
Feldhecke / Gehölz	360	-
Nadelbaumbestand	120	-
Streuobstwiese	930	-
Allgemeines Wohngebiet	-	14.722
davon überbaubar bei GRZ 0,4	-	*5.889*
Mischgebiet	-	17.261
davon überbaubar bei GRZ 0,6	-	*10.357*
Verkehrsflächen	-	6.342
Private Grünflächen	-	2.663
Summe:	**40.988**	**40.988**

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

*Das **Bundesnaturschutzgesetz** bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.*

Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung[1] wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Die Eingriffe sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten, während die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

[1] Ingenieurbüro für Umweltplanung, Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan „Heidlein II“, Gemeinde Höpfingen, Mosbach, 2017.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass durch die Bepflanzung der Baugrundstücke und Grünflächen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur teilweise ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 92.609 Ökopunkten.

Mit der Durchgrünung des Gebietes und der Bepflanzung der randlichen Flächen für das Anpflanzen wird ein neues Landschaftsbild hergestellt und die Eingriffe in das Schutzgut ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von 184.008 Ökopunkten auszugleichen. Insgesamt besteht ein Defizit von 276.617 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen wird.

Nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatschG ***besonders geschützte Biotope*** liegen erst in rd. 400 m Entfernung nordöstlich. Hier liegt auch das ***Naturschutzgebiet*** „Alte Ziegelei Höpfingen“. Beeinträchtigungen sind wegen der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im ***Naturpark*** „Neckartal-Odenwald“.
Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 3 NatParkVO passen sich die Erschließungszonen des Naturparks für Bauflächen im Sinne der BauNVO, der im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung an.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

Teilflächen des FFH-Gebiets (6322-341) - „Odenwald und Bauland Hardheim“ liegen in ca. 600 m Entfernung nördlich bzw. in rd. 1 km Entfernung südöstlich des Geltungsbereiches. Vogelschutzgebiete liegen noch weiter entfernt. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wurde erstellt und wird im Zuge der Offenlegung der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Vogelwelt näher untersucht.

Für die meisten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten konnte im Zuge einer Abschichtung ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen bzw. betroffen sein können. Für die Zauneidechse und die Dicke Trespe konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen bzw. ihr Vorkommen, nach einer genaueren Prüfung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vögel und der Artengruppe der Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum, vorgezogene regelmäßige Mahd) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten) festgelegt.

*Das **Wasserhaushaltsgesetz** enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

Es liegen keine Schutzgebiete nach Wasserrecht im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung.

Oberflächengewässer fließen nicht durch das Gebiet. Der Mühlgraben fließt rd. 200 m südlich des Plangebietes.

*Das **Bundesbodenschutzgesetz** und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 5 Schutzgut Boden.

Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes**[1] wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen.

[1] Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011

Der §1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

„Sie (Bauleitpläne) *sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln* ***sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern****, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in §1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidlein II“ hat die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebiets zum Ziel.

Dazu werden Acker- und Wiesenflächen sowie kleinflächig Streuobstbestände und Gehölze in Anspruch genommen, die im Vergleich zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage sind CO_2 zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Mit der Errichtung von Wohnhäusern oder Wirtschaftsgebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Bei der Anordnung der Baufenster wurde berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen. Durch ihren Bau wird auch eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse erreicht.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Im **Regionalplan**[1] wird das Gebiet vollständig als Siedlungsfläche Wohnen in der Planung dargestellt.

Der **Teilflächennutzungsplan**[2] weist südlich der bestehenden Bebauung geplante Wohnbauflächen aus. Im Westen wird eine Teilfläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordwesten werden bestehende Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist fortzuschreiben.

Im **Landschaftsplan** zum Flächennutzungsplan werden im Nordwesten Kleingärten und am Ostrand ein Streifen als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Bepflanzung zur Eingrünung dargestellt. Um die bestehende Bebauung wird ebenfalls eine Eingrünung dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit **Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

[1] Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Bl. Ost, am 27.9.2013 als Satzung beschlossen.

[2] Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand 26.04.2013

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Boden	
Die Bodenkarte 1:50.000 beschreibt die Böden im Plangebiet als erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus Lösslehm. Die Böden der Acker-, Wiesen und Kleingartenflächen haben eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, eine geringe bis mittlere Erfüllung der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel bis hoch. Die Wiesenflurstücke, der Hausgarten und die Ackerränder werden mit geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft. Unbefestigte Flächen, Gras- und Schotterwege weisen nur noch eine geringe bis sehr geringe Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.	Im Wohn- und Mischgebiet werden die Flächen bei einer GRZ von 0,4 und 0,6 überbaubar. Dort und in den Flächen die für die Verkehrserschließung versiegelt werden gehen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. In den nicht überbaubaren Flächen entstehen Hausgärten und kleine Grünflächen. Durch Inanspruchnahme während der Baumaßnahmen durch Bodenabtrag und Befahren werden die Bodenfunktionen teilweise erheblich beeinträchtigt. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen und der bestehende Hausgarten werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Änderungen erfahren. Auch die Kleingärten im Norden werden als private Grünflächen in ihrem Bestand gesichert und Bodenfunktionen bleiben erhalten.
Schutzgut Wasser	
<u>Grundwasser</u> Die Acker- und Wiesenflächen sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschläge versickern teilweise im Boden und tragen zur Grundwasserneubildung bei oder sie werden über den Boden und die vorhandene Vegetation wieder verdunstet. Auf Grund der Geländeneigung wird ein Teil des Wassers Richtung „Mühlgraben“ abfließen. Hydrogeologisch liegt das Gebiet im Bereich der Lösssedimente, sie haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die bereits versiegelten und überbauten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasserneubildung bei.	Durch die Bebauung und Versiegelung gehen rd. 1,7 ha von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren.
<u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Der „Mühlgraben“ fließt rd. 200 m südlich des Plangebietes in einem Wiesengraben.	Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser wird dem Regenüberlaufbecken „Heidlein“ und schließlich dem Mühlgraben zugeleitet. Das Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
	aus dem MI wird zum RÜB „Höpfingen“ geleitet.
Schutzgut Luft und Klima	
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand, Das Gelände fällt nach Südosten zum „Mühlgraben“ sanft ab. Die Ackerflächen sind teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. In Strahlungsnächten kann Frischluft entstehen und der Hangneigung folgend ins Tal strömen. Das tal hat die Funktion einer Kaltluftleitbahn. Für die Ortslage des Plangebietes ist die Leitbahn aber nicht siedlungsrelevant. Die Wiesen- und Gartenflächen im Westen haben eine lokal begrenzte, klimatische Ausgleichswirkung für die bereits bebauten Grundstücke.	Durch die Überbauung und Versiegelung geht eine Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebietes ohne siedlungsrelevante Kaltluftabflüsse verloren. Die Kaltluftleitbahn wird nicht beeinflusst. Auf den angrenzenden Ackerflächen kann weiterhin Frischluft entstehen und in die Leitbahn strömen.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Versiegelte Straßen ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Ackerflächen, kleinflächig Schotterwege und unbefestigte Flächen mit sehr geringer Bedeutung. Pflanzbeete, Graswege, Dauergrünland und Gärten sowie ein Einzelbaum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Fettwiesen und -weiden, Kleingärten, grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Nadelbaumbestand und Gebüsche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Streuobstwiesen, Feldhecke und Heckengehölze mit hoher Bedeutung. In den bereits bebauten Grundstücken sind die bebauten und versiegelten Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Der Hausgarten ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. <u>Tiere:</u> Die Ackerflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Feldvögel, einige Insektenarten und Kleinsäuger werden hier vertreten sein. Die Gartenflächen, Gebäude und Gehölzbestände im Westen bieten vielfältige Lebensräume für verschiedene Tierarten wie Vögel, Insekten und verschiedene Kleinsäuger. Holz- und Steinlager können Lebensräume für Reptilien sein.	Im Wohn- und Mischgebiet werden die Flächen bei einer GRZ von 0,4 und 0,6 überbaut und für die Verkehrserschließung versiegelt. Dabei gehen überwiegend Acker und Wiesenflächen aber auch Ruderalvegetation, Heckengehölze, Gebüsche und ein Streuobstbestand verloren. In den nicht überbaubaren Flächen entstehen Hausgärten und kleine Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Dabei werden auch neue Lebensräume geschaffen. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen und der bestehende Hausgarten werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Änderungen erfahren. Die Kleingärten werden als private Grünflächen in ihrem Bestand gesichert. Lebensräume bleiben bestehen. Lebensräume für Tiere gehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans verloren. In den neu entstehenden kleinen Grünflächen und Hausgärten werden einige Arten neue Lebensräume finden. Die bestehenden Klein- und Hausgärten bleiben als Lebensräume erhalten. Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden im Umfeld weiterhin ausreichen Brutreviere finden. Für Höhlenbrüter werden Nistkästen aufgehängt. Für alle nach Anhang

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Vogelwelt näher untersucht und die Betroffenheit der nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten überprüft.	IV der FFH Richtlinie geschützten Arten konnte ausgeschlossen werden, dass sie durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein werden.
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	
Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.	In den Flächen die im Zuge des Bebauungsplans bebaut und versiegelt oder in denen Gehölze gerodet werden, wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung von Acker- und Wiesenflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.
Schutzgut Landschaft	
Die Gemeinde Höpfingen erstreckt sich überwiegend auf dem Südhang eines Hügelkamms, der zum „Mühlgraben“ abfällt. Das Plangebiet schließt an den südöstlichen Siedlungsrand an, der nach Norden und Westen das Landschaftsbild dominiert. Ein Teil der Flächen im Plangebiet ist bereits bebaut. Im Süden und Osten wird das Landschaftsbild von Acker- und Wiesenflächen geprägt, die teilweise durch Gehölze untergliedert werden. Im Süden begrenzen die ansteigenden, bewaldeten Talhänge, jenseits des Mühlgrabens die Ackerflächen. Am Waldrand erstrecken sich große Streuobstwiesenkomplexe.	Die Acker- und Wiesenflächen werden überbaut und der Siedlungsrand verschiebt sich weiter in die offene Landschaft, Gehölze werden gerodet und das Landschaftsbild verändert. Durch Pflanzmaßnahmen in den nicht überbaubaren Flächen des Wohn- und Mischgebietes können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soweit verringert werden, dass sie nicht mehr erheblich sind.
Biologische Vielfalt	
Auf den Ackerflächen im Osten wird die biologische Vielfalt gering sein. Im westlichen Teilbereich bieten verschiedene Gehölzbestände, Gebäude, Garten- und Wiesenflächen heterogene Strukturen in denen verschiedene Tier- und Pflanzenarten Lebensräume finden. Dies wirkt sich positiv auf die biologische Vielfalt im Gebiet aus, die daher insgesamt mit Mittel eingeschätzt wird.	Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein Wohn- und Mischgebiet mit Gärten und Grünflächen. Arten der Wiesen und Ackerflächen werden verschwinden. An ihre Stelle treten vermehrt Arten der Siedlungsflächen. Vermutlich wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich insgesamt aber gleich bleiben.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Mensch	
Betroffen sind zum einen landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit die der nachhaltigen Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen. Die Böden haben teilweise Ackerzahlen zwischen 60 bis >74. Die bereits bebauten Flächen werden z.T. als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Im Norden liegen mehrere Kleingartenparzellen. Außerhalb verläuft einige Meter südlich der Odenwald-Madonnen-Radweg entlang des Mühlgrabens.	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren. An ihrer Stelle wird Platz für neues Wohnbauland geschaffen. Der landwirtschaftliche Betrieb und die bestehenden Wohnhäuser bleiben ebenso wie die Kleingärten erhalten. Die Nutzung der Wege zur siedlungsnahen Erholung und der Radweg werden nicht beeinträchtigt.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmale	Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Denkmäler außerhalb werden nicht beeinträchtigt.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen im Osten und die Nutzung der Kleingärten, Wiesen und des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen und die Nutzung der Wirtschaftswege würden wie bisher beibehalten. Ein Teil der Grundstücke würde entsprechend der Baugenehmigung bebaut.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Erhalt von Einzelbäumen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der der Bauarbeiten
- Vorgezogene Gehölzrodung und Räumung des Baufeldes

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des WA und MI

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere können durch die Maßnahmen im Geltungsbereich nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen:

- Bodenausgleich.
- Streuobst Zwetschgenanlage
- Künftiges Waldrefugium „Hexenwald“
- Künftiges Waldrefugium „Ehemaliger Mittelwald“
- Blühstreifen Flst.Nrn. 6651 - 6673
- Blühstreifen Flst.Nr. 16239 u. 16240

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert und direkt an den Sammler zum Regenüberlaufbecken „Heidlein“, welcher östlich entlang des Baugebietes verläuft angeschlossen. Das Regenwasser wird im RÜB „Heidlein“ behandelt und dem Vorfluter zugeleitet. Das MI wird als gesamtes Gebiet an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und zum RÜB „Höpfingen“ geleitet.

Lärm- und Stoffemissionen sind durch die Nutzung im Mischgebiet beschränkt. Beim Bau der Erschließung und der einzelnen Grundstücksflächen werden vor allem durch Baumaschinen Luftschadstoffe und Lärmemissionen freigesetzt. Sie überschreiten aber nicht das übliche Maß und sind auf die Bauzeit beschränkt.

Abfälle die im Gebiet anfallen werden ordnungsgemäß entsorgt.

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan lässt das Anbringen von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie generell zu.

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.

Die in der Planung vorgesehene Anordnung der Wohnbauflächen, des Mischgebietes und der Erschließungsstraßen ergeben sich aus der Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung und des bestehenden Straßennetzes. Die Lage der Baugrenzen richtet sich u.a. nach der bestehenden Bebauung.

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Gemeinde Höpfingen stellt den Bebauungsplan „Heidlein II“ auf. Damit soll ein neues Wohn- und Mischgebiet am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde entstehen.

Im Osten umfasst der Geltungsbereich überwiegend Ackerflächen. Im Westen liegen zum Teil bereits bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke, Kleingärten und Wiesenflächen die teilweise mit Gehölzen bestanden sind. Die Flächen werden durch Wirtschafts- und Graswege erschlossen.

Die natürlichen Böden weisen eine mittlere bis hohe Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Bezüglich der Pflanzen und Tiere im Gebiet kann von einer mittleren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht liegen erst in deutlicher Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches und werden nicht beeinträchtigt.

Die bereits bebauten Grundstücke und die Kleingärten im Norden bleiben wie bisher bestehen.

In den neu überbaubaren Flächen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden gehen Bodenfunktionen vollständig verloren. In den nicht überbaubaren Flächen werden sie teilweise erheblich beeinträchtigt.

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch Einsaat und Bepflanzung der Baugrundstücke kann der Eingriff teilweise ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die randliche Bepflanzung und eine gute Durchgrünung des Plangebietes so weit gemindert, dass sie nicht mehr erheblich sind.

Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch, die Biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, werden nicht erheblich beeinträchtigt.

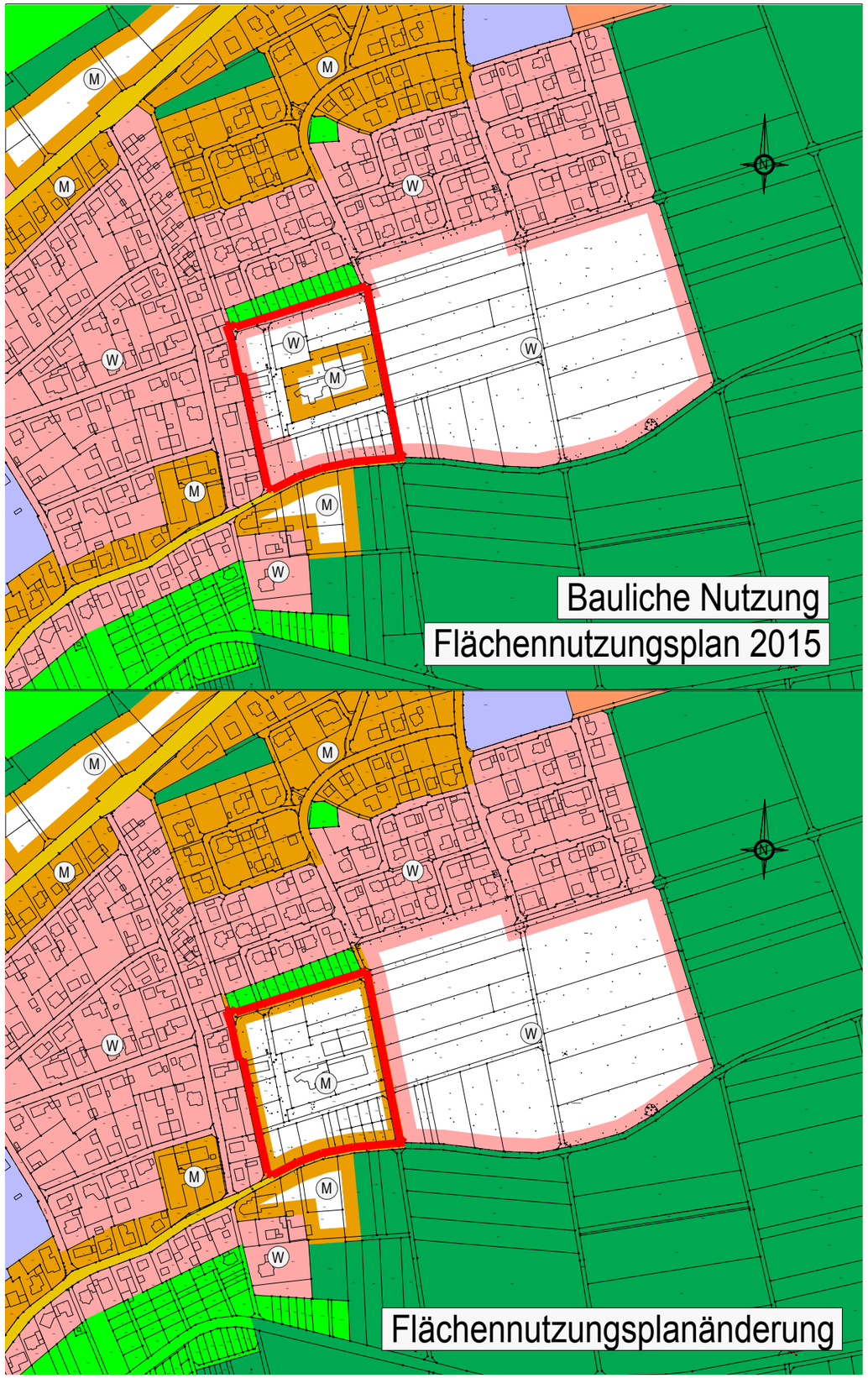
Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in das die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 15.01.2018

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur



Zeichenerklärung

Bereich der FNP-Änderung

M — Mischgebiet

W — Wohngebiet

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Projekt: Höpfingen - Heidlein II Flächennutzungsplanänderung Wohnbaufläche wird zur Mischfläche	Gez: Datum: 02.05.2019	Anlage: 3
	Geänd: Datum:	Maßstab: 1 : 5000
	Bezeichnung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
Verbandsvorsitzender: gez. Markus Günther	Planverfasser: ibs ingenieur-büro sack & partner 97941 Tauberbischofsheim Telefon 09341/92300 E-mail: infotbb@sackupartner.de	

Änderungs- und Fortschreibungsverfahren zum Flächennutzungsplan 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Heidlein II" im Bereich Heidlein, Gemarkung Höpfingen
Rückmeldung Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegung vom 10.12.18 bis 18.01.19.

Wer?	Stellungnahme	weiteres Vorgehen
Naturpark Neckartal-Odenwald e.V. , Kellereistr. 36, 69412 Eberbach	Für geplante Blühstreifen als Kompensationsmaßnahmen können Fördergelder beim Naturpark beantragt werden	zur Kenntnis
Gemeinde Hardheim	keine Bedenken und Anregungen	
Stadtverwaltung Walldürn	keine Bedenken	
Gemeinde Höpfingen	keine Rückmeldung	
ZV Bodensee-Wasserversorgung Stuttgart	keine Rückmeldung	
Stadtwerke Walldürn GmbH, Postfach 1452, 74726 Walldürn	keine Rückmeldung	
Polizeipräsidium Heilbronn, Standort Mosbach, Odenwaldstr. 22, 74821 Mosbach	keine Bedenken	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Abteilung 2	keine Anregungen	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr, Abteilung 4	keine Bedenken und Anregungen	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 56, Naturschutz und Landschaftspflege	keine Rückmeldung	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Gewerbeaufsicht	keine Rückmeldung	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenbauleitung Buchen	keine Rückmeldung	
Netze BW GmbH, Schelmenwasenstr. 15, 70567 Stuttgart	keine Einwände	
Dt. Telekom/ Deutsche Telekom Technik GmbH, Dynamostr. 5, 68165 Mannheim	Im Planbereich sind Leitungen der Telekom vorhanden.	zur Kenntnis
Handwerkskammer Mannheim	keine Rückmeldung	
IHK Rhein-Neckar	keine Einwände	
Region Rhein Neckar	keine Rückmeldung	
Deutsche Post AG, Karlsruhe	keine Rückmeldung	

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Baurecht	Bitte: Änderungsbereich in den zeichnerischen Festsetzungen unmissverständlich kennzeichnen. Zeichenerklärung in Zeichnung aufnehmen	Kennzeichnung und Zeichenerklärung werden in zeichnerischen Teil aufgenommen
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Umweltprüfung-Umweltrecht	keine grundsätzlichen Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Klimaschutz	keine erheblichen Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis,Untere Naturschutzbehörde	keine erheblichen Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich Bodenschutz, Altlasten	grundsätzlich keine Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich Grundwasserschutz	keine Einwände	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich oberirdische Gewässer	keine Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich Abwasser	keine Einwände	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Gewerbeaufsicht	keine Bedenken und Anregungen	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Forst, Jagd, Naturschutz	keine Einwände	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, ÖPNV	keine Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Gesundheitswesen	keineBedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Flurneuordnung und Landentwicklung	keine Bedenken und Anregungen	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Straßenbau	keine Einwände	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Landwirtschaft	keine Bedenken	
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Vermessung	keine Bedenken, falsche FLst.-Nr Hardheimer Straße,Fls.Nr.17052/2 aufnehmen und bei Flst.Nr. 17028/6 teilweise ergänzen.	Ergänzungen werden in Begründung aufgenommen
Abwasserzweckverband Hardheim Höpfingen	keine Rückmeldung	

Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN
Verbandsversammlung

Sitzungsvorlage für die	öffentliche Sitzung
am	02.05.2019
verantwortlich	Alexander Beuchert

Sitzungsvorlage

6. Flächennutzungsplanung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemarkung Hardheim

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung der Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

---

Sachverhalt:

Anlass der Planänderung

Für die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim wird für den östlichen Teilbereich aktuell durch die Gemeinde Hardheim der Bebauungsplan „Trieb“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Trieb" im Kernort Hardheim wird durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur entstehen.

Ergänzend wird das westlich anschließende, bereits vollständig bebaute Wohngebiet im Bereich der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße, Heinrich-Lübke-Straße und der Theodor-Heuss-Straße in die Planung einbezogen. Die dortige Bebauung und Erschließung erfolgte auf Basis eines Bebauungsplanentwurfes "Trieb-Hostienäcker", welcher nie zur Rechtskraft geführt wurde. Im Rahmen der Neuplanung soll hier ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen und damit Rechtssicherheit geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht vollumfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Trieb-Hostienäcker“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2030) aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung dazu fand vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 statt.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Damit kann die dringend erforderliche zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland in Hardheim gewährleistet werden.

Die Baufläche wurde in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „Trieb-Hostienäcker“ bezeichnet. Da der Bebauungsplan, welcher aktuell aufgestellt wird lediglich „Trieb“ bezeichnet wird und nicht die komplette Fläche „Trieb-Hostienäcker“ umfasst, wird das Änderungsverfahren „Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Trieb“ betitelt. Damit soll ein eindeutiger Bezug zum Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Im Rahmen der Anpassung wird der Wohnbauflächenanteil der Baufläche „Trieb-Hostienäcker“ erhöht und der Mischbauflächenanteil reduziert. Der westliche Teilbereich ist bereits zum größten Teil bebaut und wird daher gemäß der tatsächlichen Nutzung als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist eine geplante Wohnbaufläche im Umfang von 7,29 ha und eine Mischbaufläche im Umfang von 6,92 ha dargestellt. Durch die Änderung werden im Flächennutzungsplan nun 9,32 ha Wohnbauflächen sowie 4,78 ha Mischbauflächen dargestellt. Davon werden 4,76 ha als bestehende Wohnbauflächen und 0,87 ha als bestehende Mischbauflächen dargestellt. Es verbleiben 4,56 ha geplante Wohnbauflächen und 3,91 ha geplante Mischbauflächen im Flächennutzungsplan. Zusätzlich werden rund 0,8 ha bisheriger Landwirtschaftsflächen im Nordosten zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Verfahren

Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn hat am 22.11.2018 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Trieb“ zugestimmt und den Entwurf für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum 10.12.2018 bis 18.01.2019 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der jeweilige Behandlungsvorschlag sind in der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren keine Änderungen an den Planunterlagen erforderlich.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans kann daher nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird anschließend dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Beschlussempfehlung

---

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.

2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn im Bereich des Bebauungsplans „Trieb“, Gemarkung Hardheim und fasst den Feststellungsbeschluss.

GVV HARDHEIM-WALLDÜRN
BETREFF ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2015 ZUM BEBAUUNGSPLAN „TRIEB“, GEMARKUNG HARDHEIM

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 10.12.2018 bis 18.01.2019

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	16.01.2019	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB. 2. Wir bitten, den im zeichnerischen Teil durch eine gestrichelte Linie dargestellten Änderungsbereich um die Spielplatzfläche sowie die geplante Mischgebietsfläche mit angrenzender Grünfläche zu erweitern. Diese Flächen entsprechen ebenfalls nicht der bisherigen Flächennutzungsplanung in diesem Bereich. Die bestehende Wohnbaufläche und die bestehende Spielplatzfläche entsprechen ebenfalls in ihren Umrissen nicht genau dem bestehenden Flächennutzungsplan und sind daher in den Änderungsbereich mit aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wird gefolgt. Der Abgrenzungsbereich wird um die Spielplatzfläche sowie die geplante Mischgebietsfläche mit angrenzender Grünfläche erweitert.
			3. Bezüglich der Darstellung des geplanten Mischgebietes weisen wir darauf hin, dass ein Mischgebiet auch eine tatsächliche Mischung von Wohnen und Gewerbe voraussetzt. Wir bitten darum zu überprüfen, ob dies mit den tatsächlichen planerischen Absichten in diesem Gebiet übereinstimmt.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Nutzungsmischung für den Bereich der Mischbaufläche ist planerische Absicht und soll durch z.B. ergänzende Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder nicht störendes Kleingewerbe einen Übergang zur gewerblich genutzten Zone im Osten bilden.
			4. Umweltprüfung - Umweltbericht Zu dem dieser FNP-Änderung zu Grunde liegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, ein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird zu diesem Verfahren hinzugezogen und als Bestandteil der Begründung erklärt. Hierzu bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu sonstigen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen einzelner Fachbehörden verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			5. Klimaschutz Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel" in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 17. Juli 2013 in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über entsprechende Abwägungsrelevanz. Sowohl unter der Nr. 3.3 der städtebaulichen Begründung als auch ausführlich unter Nr. 3 des vorliegenden Umweltberichts wird auf die Klimaschutzbelange eingegangen, so dass von unserer	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Seite hierzu keine erheblichen Bedenken gesehen werden.	
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde		**1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*** *Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) BNatSchG:* Das Artenschutzrecht i.S.d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffs-verbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes. Nach aktueller Rechtslage ist eine angepasste artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Zu dem dieser FNP-Änderung zu Grunde liegenden Bebauungsplan wurde durch das Ingenieur-büro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, in dem betr. Verfahren ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags konnten von uns auf der Bebauungsplanebene natur-schutzfachlich so mitgetragen werden. Wie sich im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gezeigt hatte, werden bezüglich der europäi-schen Vogelarten sowohl „Vermeidungsmaßnahmen" als auch sog. „CEF-Maßnahmen“ erforder-lich. Diese werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt; daneben werden bezüglich der erwähnten „CEF-Maßnahmen“ für die Feldlerche Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets erforderlich. Die planungsrechtliche Sicherung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde Hardheim erfolgen. Grundsätzliche Einzelheiten hierzu werden in den FNP-Unterlagen über die Nr. 3.2 des städtebau-lichen Teils der Begründung und durch die artenschutzbezogenen Erläuterungen in Nrn. 3. Und 5. des vorliegenden Umweltberichts eingeführt, so dass ausreichend ersichtlich wird, dass sich die artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Bebauungsplanebene lösen lassen werden. Es verbleiben daher hierzu keine erheblichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. *Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)* Ausnahmen oder Befreiungen werden demnach nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. *Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage* *Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:* Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung zu thematisieren. Zu dem dieser FNP-Änderung zu Grunde liegenden Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Der in diesem Grünordnerischen Beitrag ermittelte Kompensationsbedarf und die zur Kompensation dort benannten plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden von uns als angemessen und geeignet erachtet; lediglich zu den plangebietsexternen Aus-gleichsmaßnahmen besteht bisher noch ein Abstimmungsbedarf. Neben den textlichen Festset-zungen wird auf der Bebauungsplanebene zur planungsrechtlichen Sicherung weiterer plange-bietsexterner Ausgleichsmaßnahmen daher noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Der ermittelte Kompensationsbedarf kann so aller Voraussicht nach bewältigt werden, zumal die Gemeinde Hardheim auf ihr gemeindliches Ökokonto zurückgreifen kann.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Grundsätzliche Einzelheiten dazu werden in den FNP-Unterlagen über die Nr. 3.1 des städtebaulichen Teils der Begründung und in den Nrn. 3. und 7. des vorliegenden Umweltberichts ausgeführt, so dass ausreichend ersichtlich wird, dass sich der Kompensationsbedarf auf der Bebauungsplanebene bewältigen lassen wird. Es verbleiben daher vorbehaltlich der vertraglichen Maßnahmen-Absicherung (die auf der Bebauungsplanebene erfolgt) zu der vorliegenden FNP-Änderung keine erheblichen Bedenken.	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind innerhalb des Plangebietes ,,Änderung Flächennutzungsplan 2015 im Parallelverfahren Bebauungsplan ,,Trieb in Hardheim keine Altlasten/altlastverdächtigen Flächen im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst/verzeichnet. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sofern z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen/Aufwendungen erforderlich. Bei erneuter Vorlage des Planvorhabens bitten wir, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz		Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Hinsichtlich der geplanten Umwidmung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Einwände. Die Flächen sind ordnungsgemäß zu entwässern.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinweise: Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignissen/Sturzfluten zu rechnen. Den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten empfehlen wir bei der Planung zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir z.B. auf die	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 ,,Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013.	
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken und keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemarkung Hardheim.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV		Gegen die Änderung des zuvor genannten Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken. Wir beziehen uns dabei auf unsere Stellungnahme vom 11.11.2016 der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren. Diese kann inhaltlich übernommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		06.12.2016	*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trieb“ in Hardheim bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regionalbushaltestelle „Hardheim Post“ (fußläufig ca. 850 m!) und ist so an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.*	*Wird zur Kenntnis genommen.*
	Landratsamt NOK Forst, Jagd		Forstliche Belange sind nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen		Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Wir haben bereits bei der frühzeitigen Beteiligung (zum BPL) unsere Bedenken und Anregungen zum Ausdruck gebracht. Weitere bzw. neue Aspekte haben sich nicht ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
		06.12.2016	*Die Überplanung beansprucht ca. 0,7 ha Wirtschaftsgrünanlage, 5,6 ha gut bis sehr gut nutzbare Ackerflächen sowie weitere (kalkulatorische) 5,36 ha Ackerfläche, die bereits bebaut ist. Für uns erschließt sich nicht, dass für eine bereits bebaute Fläche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich*	*Wird zur Kenntnis genommen. Für den bereits bebauten Teilbereich wurde bisher noch kein Ausgleich erbracht. Deshalb werden auch für diesen Bereich Ausgleichsmaß-*

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			werden. Wir bitten dies zu überprüfen.	*nahmen erforderlich.*
			Wir begrüßen, dass sich die Abgrenzung des Baugebietes an der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. den Bewirtschaftungsgrenzen orientiert.	*Wird zur Kenntnis genommen.*
			Der im Osten angrenzende Nebenerwerbsbetrieb Schwinn bewirtschaftet etwas mehr als 60 ha. Es werden derzeit keine Tiere gehalten. Dennoch sind Störungen aus dem Betrieb auch bei Anwendung guter fachlicher Praxis nicht zu vermeiden. Eine Weiterentwicklung des Betriebes insbesondere im Bereich Viehhaltung wird durch bereits bestehende Umgebungsbebauung stark eingeschränkt. *Die Wohnbebauung rückt nicht näher an den Betrieb heran, als wie bereits bestehende Wohnungen. Das Konfliktpotential steigt allerdings alleine durch die steigende Anzahl der benachbarten Wohneinheiten.*	*Wird zur Kenntnis genommen.* *Wie auch die Fachbehörde ausführt, ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Nachbarschaft zu Wohnbebauung durch die Planung keine weitere Einschränkung der betrieblichen Weiterentwicklung. Des Weiteren minimiert die vorherrschende Hauptwindrichtung West-Südwest einen möglichen Konflikt im Hinblick auf Geruchsemissionen.*
			Wir begrüßen insgesamt die Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen. Bei der Maßnahmen Niederwald-Hüttenberg werden 1,5 ha landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen für andere Zwecke verwendet. Dies ist lt. BauGB nur in unbedingt notwendigem Umfang zulässig. Es ist zu prüfen, inwieweit andere Ausgleichsmaßnahmen ggf. auch der Erwerb von Ökokontopunkten möglich ist. *Wir bitten um frühzeitige Beteiligung sofern weitere Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen werden.*	*Den landwirtschaftlichen Belangen wurde im Rahmen der Festlegung des externen Ausgleichskonzepts soweit als möglich Rechnung getragen. Der gesetzlichen Vorgabe, landwirtschaftliche Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch zu nehmen, wurde damit Rechnung getragen. Ein Erwerb von Ökokontopunkten ist nach Prüfung derzeit nicht möglich.* *Eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung bzgl. weiterer Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren beachtet.*
	Landratsamt NOK Vermessung		Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	14.12.2018	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
6.	Polizeipräsidium HN FESt-E-VK, Standort MOS	04.01.2019	Die öffentliche Auslegung haben wir zur Kenntnis genommen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11.01.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, liegen keine vor. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, siehe Grundwasser.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de, abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.larb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http:l/lclrb-bw.delaeotourismusl~eotoee (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Netze BW GmbH	08.01.2019	Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Anlagen der Netze BW GmbH. Weitere Anmer-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			kungen, Anregungen oder Bedenken haben wir nicht vorzubringen.	
9.	Dt. Telekom Technik GmbH	13.12.2019	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung beachtet.
10.	Unitymedia GmbH	02.01.2019	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Abwasserzweckverband Hardheim-Höpfingen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Gebrüder Eirich Elektrizitätswerk		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerke Walldürn		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	IHK Rhein-Neckar	18.01.2019	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Trieb“ keine grundsätzlichen Bedenken vorzuweisen. Der im angrenzenden Mischgebiet vorhandene Einzelhandel kann zudem von der Ausweisung neuer Wohnflächen profitieren. Das Ausweisen neuer Wohnflächen kann dabei helfen dringend benötigte Fachkräfte an den Standort zu binden und dadurch die Attraktivität des Standorts zu erhöhen. Gleichzeitig sollte der Gemeindeverwaltungsverband aber auch die allgemeine Bevölkerungsentwicklung bei der Ausweisung neuer Wohnflächen im Blick haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Handwerkskammer Mannheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	11.12.2018	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Ahorn	07.01.2019	Die Belange der Gemeinde Ahorn werden nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellung-nahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
18.	Gemeinde Höpfingen	18.12.2018	Wir haben keine Anregungen zur Planung vorzubringen und stimmen deshalb der Planung in der vorliegenden Form zu.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Königheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Rosenberg	13.12.2018	Wir danken für die Übersendung der Anhörung. Seitens der Gemeinde Rosenberg bestehen keine Bedenken. Es werden keine Anregungen vorgebracht. Auf die weitere Beteiligung am Verfahren kann verzichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Stadt Külsheim	07.01.2019	Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von Seiten der Stadt Külsheim keine Einwendungen erhoben. Belange der Stadt Külsheim werden hiervon nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Walldürn	12.12.2018	Von Seiten der Stadt Walldürn bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	GVV Osterburken	10.12.2018	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans 2015 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemarkung Hardheim.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Verwaltungsgemeinschaft Erfatal		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	LNV Baden-Württemberg Arbeitskreis NOK Buchen		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	NABU Ortsgruppe Hardheim		*Keine Stellungnahme eingegangen.*	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.

Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

FNP-Änderung zum Bebauungsplan

„Trieb“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Hardheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 20.02.2019

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

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Erforderlichkeit der Änderung 1
1.2 Umfang der Änderung 2
1.3 Lage und Abgrenzung 3
1.4 Bestands- und Umgebungssituation 3
2. Übergeordnete Planungen 3
2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 3
2.2 Schutzgebiete 4
3. Auswirkungen der Planung 4
3.1 Umwelt, Natur und Landschaft 4
3.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 5
3.3 Klimaschutz 5
3.4 Immissionen 5

1. Anlass und Planungsziele

Für die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim wird für den östlichen Teilbereich aktuell durch die Gemeinde Hardheim der Bebauungsplan „Trieb“ aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trieb" im Kernort Hardheim wird durch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur entstehen.

Ergänzend wird das westlich anschließende, bereits vollständig bebaute Wohngebiet im Bereich der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße, Heinrich-Lübke-Straße und der Theodor-Heuss-Straße in die Planung einbezogen. Die dortige Bebauung und Erschließung erfolgte auf Basis eines Bebauungsplanentwurfes "Trieb-Hostienäcker", welcher nie zur Rechtskraft geführt wurde. Im Rahmen der Neuplanung soll hier ein verbindlicher planungsrechtlicher Rahmen und damit Rechtssicherheit geschaffen werden.

1.1 Erforderlichkeit der Änderung

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist. Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn" verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP).

Vom Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens gefordert, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Planung entspricht nicht voll umfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Flächenänderung/-anpassung „Trieb-Hostienäcker“ wurde deshalb zunächst in die am 17.10.2017 eingeleitete Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP 2030) aufgenommen.

Da zeitnah nicht mit einem Abschluss des Verfahrens der Gesamtfortschreibung zu rechnen ist, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis die Änderung der Bauflächenausweisung aus der Gesamtfortschreibung ausgekoppelt und wird nun in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die dringend erforderliche zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland in Hardheim gewährleistet werden.

Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.2 Umfang der Änderung

Im Rahmen Anpassung wird der Wohnbauflächenanteil der Baufläche „Trieb-Hostienäcker“ erhöht und der Mischbauflächenanteil reduziert. Der westliche Teilbereich ist bereits zum größten Teil bebaut und wird daher gemäß der tatsächlichen Nutzung als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist eine geplante Wohnbaufläche im Umfang von 7,29 ha und eine Mischbaufläche im Umfang von 6,92 ha dargestellt. Durch die Änderung werden im Flächennutzungsplan nun 9,32 ha Wohnbauflächen sowie 4,78 ha Mischbaufläche dargestellt. Davon werden 4,76 ha als bestehende Wohnbaufläche und 0,87 ha als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Es verbleiben 4,56 ha geplante Wohnbauflächen und 3,91 ha geplante Mischbauflächen im Flächennutzungsplan. Zusätzlich werden rund 0,8 ha bisheriger Landwirtschaftsflächen im Nordosten zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Abb. 2 geplante Änderung des FNP 2015 (Quelle GVV Hardheim-Walldürn)

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Änderung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim nördlich der Straße „Querspange“. Der Änderungsbereich umfasst rund 2,82 ha.

Abb. 3: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

1.4 Bestands- und Umgebungssituation

Der Änderungsbereich wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Größere wertvolle Grün- und Gehölzbestände existieren nicht. Nach Norden und Osten schließt sich die offene, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Nach Süden und Westen befinden sich die Wohngebiete der weiteren Ortslage.

Das Plangebiet liegt in leicht süd- und südostorientierter Hanglage über dem nördlichen Siedlungsrand von Hardheim. Die Höhenlage beträgt etwa 320 - 330 ü. NN. Das Gelände steigt sanft mit 7-10 % gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten an.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Hardheim zählt zum Ländlichen Raum und ist zusammen mit Walldürn als Unterzentrum (Doppelzentrum) an der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg - Mosbach - Buchen - Tauberbischofsheim ausgewiesen. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Hardheim als Teil einer Entwicklungsachse und aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist.

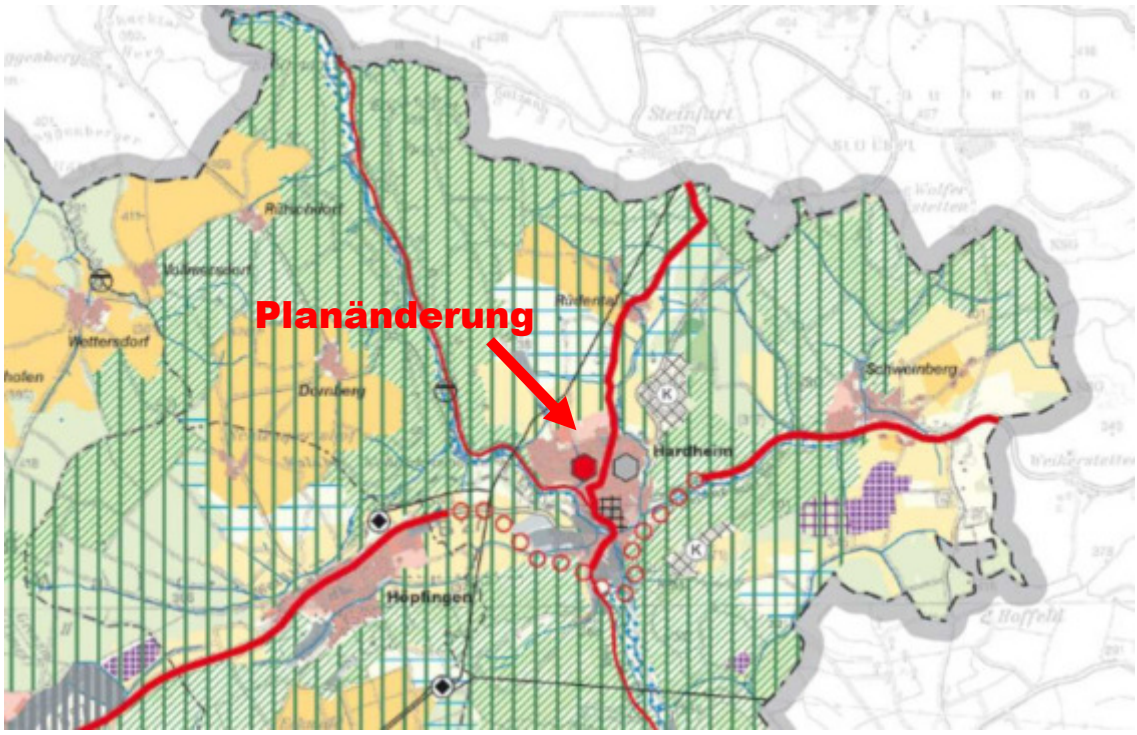


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In Bezug auf die Wohnbauentwicklung ist als wesentliches regionalplanerisches Ziel die Ausweisung Hardheims gemäß Plansatz 1.4.2.2 als "Siedlungsbereich Wohnen" zu nennen. Damit sollen in Hardheim die Ausweisung zusätzlicher, über den Eigenbedarf hinaus gehender Wohnbauflächen, konzentriert werden.

Das Plangebiet selbst ist als "Siedlungsfläche Wohnen" -Planung im Regionalplan dargestellt. Restriktive, freiraumbezogene regionalplanerische Ausweisungen stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Gesamtfortschreibung ausgearbeitet. Er wird als Teil der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Im Umweltbericht findet sich auch

eine zusammenfassende Darstellung der planbedingten Eingriffswirkung und zum auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationskonzepts.

3.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Zusammenfassend ergab die artenschutzrechtliche Prüfung folgendes:

- Für die im Änderungsbereich vorkommenden Vogelarten wurden im Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Insbesondere werden für die Feldlerche die Ausweisung von Lerchenfenster und generell eine Befristung von Gehölzrodungen auf die vegetationslose Periode als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.
- Für weitere Tier- oder Pflanzenarten werden keine arteschnutzbezogenen Maßnahmen erforderlich.

3.3 Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich dargestellt. Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung dabei kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Nach einer ersten Voreinschätzung stellen sich die Art und der Umfang der Planung aufgrund der vorgesehenen lockeren, ländlichen Bebauung als nicht erheblich klimarelevant dar. Es werden zudem großzügige Grünflächen ausgewiesen; insbesondere am Ostrand des Baugebiets stellt eine Grünfuge die Verbindung zwischen freier Landschaft und dem Siedlungskörper her und sorgt für eine ausreichende Durchlüftung der geplanten und bestehenden Siedlungsquartiere. Eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Weitere klimarelevante bzw. klimabezogene Regelungen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

3.4 Immissionen

Durch die im Änderungsbereich angestrebte Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind für die umgebende Bebauung und Nutzungen keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und im weiteren Anschluss Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Der landwirtschaftliche Betrieb unterlag in den letzten Jahren dem generellen Strukturwandel in der Landwirtschaft. Die Viehhaltung im Vollerwerbsbetrieb wurde dabei aufgegeben. Heute wird der Hof als Nebenerwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ackerbau geführt.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der vorgenommenen Nutzungszonierung mit einem Mischgebiet als Puffer in Richtung Südosten wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten gerechnet.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DER GVV:

Günther
Verbandsvorsitzender

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Gemeinde Hardheim

Bebauungsplan „Trieb“

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 25.10.2016

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Inhalt

Seite

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 3

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 3

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung 5

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen. 7

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. 8

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. 13

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. 13

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie 14

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. 14

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. 14

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. 14

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. 15

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hardheim stellt den Bebauungsplan „Trieb“ mit einem Geltungsbereich von rd. 12,0 ha auf. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim.

Ziel ist die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Die westliche Hälfte des Plangebiets ist bereits erschlossen und die Grundstücke sind überwiegend bebaut.
Die Bebauung und Erschließung erfolgten auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes „Trieb-Hostienäcker“ von 2004. Dieser wurde lediglich in einer frühzeitigen Beteiligung mit den Behörden abgestimmt und erlangte keine Rechtskraft.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Als Übergang zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der daran anschließenden gewerblichen Zone, weiter im Osten, werden im südöstlichen Teilbereich 2 Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Im Westen wurde die Bebauung und Erschließung bereits umgesetzt. Im östlichen Teil soll die Umsetzung in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Überwiegend werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im südöstlichen MI ermöglicht eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 eine dichtere Bebauung. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt fast im gesamten Gebiet bei 6,80 m nur im Mischgebiet bei 7,50 m.

Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Flächen. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen im westlichen Wohngebiet zulässig.

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen fest. Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt über zwei Straßen von der „Querspange“ im Süden, von denen aus mehrere Ringstraßen das Gebiet erschließen. Zwischen den Erschließungsstraßen verbinden Fußwege das WA und das MI mit den öffentlichen Grünflächen und den angrenzenden Acker- und Siedlungsflächen. Der asphaltierte Wirtschaftsweg, der die Fläche teilt, bleibt bestehen.

Entlang der Straßen entstehen Pflanzbeete in denen Laubbäume angepflanzt werden und kleinflächig Verkehrsgrünflächen.

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches ist im Süden eine große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und einem Regenrückhaltebecken festgesetzt. Zwei Grünflächen mit Entwässerungsgräben sind am Nord- und eine weitere mit Spielplatz am Ostrand, angrenzend zum Wirtschaftsweg festgesetzt.
In den südlichen Grundstücksflächen des WA im Westen sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Festsetzungen bilden den Bestand der bereits bebauten westlichen Hälfte ab.

In der östlichen, neu zu bebauenden Hälfte, entstehen öffentliche Grünflächen entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsrandes und entlang des Wirtschaftsweges.

Entlang des Süd- und des Ostrandes sind sie gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. In die Grünflächen am Nord-, Ost- und Südrand werden Entwässerungsgräben zur Ableitung des Regenwassers integriert. In den nördlichen Grünflächen dienen sie überwiegend der Abfangung des Außengebietswassers. Ein Grasweg dient als Unterhaltungsweg für den Graben.

Im Südosten sind 3 Regenrückhaltebecken vorgesehen in die das Regenwasser eingeleitet wird. Die Ableitung erfolgt nach Süden in den bestehenden Entwässerungsgraben an der „Querspange“ und wird von hier weiter Richtung Osten dem Hoffenbach zugeführt.

Im Nordosten entsteht ein weiterer Kinderspielplatz.

Die Grünflächen entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges und entlang der „Querspange“ im Süden, werden alleeartig mit Bäumen bepflanzt.

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.

Flächenbezeichnung	**Bestand (m²)**	**Planung (m²)**
Acker	56.305	-
Acker (bereits bebaut und erschlossen)	53.660	-
Fettwiese mittlerer Standorte	7.440	-
davon Streuobstbestand	*630*	-
Gebüsch mittlerer Standorte	105	-
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	925	-
Grasweg	560	-
Allgemeines Wohngebiet	-	75.795
davon bebaubar bei GRZ 0,4	-	*30.318*
Mischgebiet	-	6.660
davon bebaubar bei GRZ 0,4	-	*1.306*
davon bebaubar bei GRZ 0,6	-	*2.037*
Verkehrsfläche	-	19.437
davon Wirtschaftsweg	1.280	*1.280*
davon Verkehrsgrün	-	*410*
Trafostation	-	48
Grünflächen	-	18.335
davon Fläche für das Anpflanzen	-	*7.360*
davon Fläche für Retention	-	*930*
Summe:	**120.275**	**120.275**

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

*Das **Bundesnaturschutzgesetz** bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.*

Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs- Untersuchung[1] wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Die Eingriffe sind bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, Boden und im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten, während die Schutzgüter Grundwasser, Klima und Luft, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Eingriff durch die Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und in den Baugrundstücken vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht hier sogar ein rechnerischer Kompensationsüberschuss.

Mit der guten Durchgrünung des Gebietes und mit der intensiven Randbepflanzung wird ein neues Landschaftsbild hergestellt und damit der Eingriff in dieses Schutzgut ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von 520.356 Ökopunkten auszugleichen.
Zum Ausgleich werden verschiedene Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde herangezogen und zugeordnet.
Für das verbleibende Kompensationsdefizit werden noch weitere Maßnahmen gesucht.

Besonders geschützte Biotope

Nach §30 BNatSchG/ §33 NatschG geschützte Biotope liegen erst in einiger Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches

„Feldhecke am nordwestlichen Ortsrand von Hardheim“ (6322-2250-209), rd. 220 m westlich des Geltungsbereiches.
„Schlehen-Feldhecke II im ‚Rotebühl‘ nordwestlich Hardheim“ (6322-2250-125), rd. 155 m nordwestlich des Geltungsbereiches.
„Feldhecke zwischen Trieb- und Eckweg nördlich von Hardheim“ (6322-2250-124), rd. 140 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

Beeinträchtigungen sind wegen der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Naturpark

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

Aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 3 NatParkVO passen sich die Erschließungszonen des Naturparks für Bauflächen im Sinne der BauNVO der im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung an.

[1] Ingenieurbüro für Umweltplanung, Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Hardheim, Mosbach, 2016.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

Teilflächen des FFH-Gebiet „Odenwald und Bauland Hardheim“ liegen in ca. 400 m Entfernung westlich und 900 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Vogelschutzgebiete gibt es erst in größerer Entfernung.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Vogelwelt näher untersucht. Für die Vögel werden Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum, Schwarzbrachen) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Feldlerchenfenster) festgelegt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten konnte im Zuge einer Abschichtung für die meisten Arten ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen bzw. betroffen sein können.

Das Vorkommen der Dicken Trespe konnte ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fledermäuse besteht nicht die Gefahr, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

*Das **Wasserhaushaltsgesetz** enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

Die festgesetzten Wasserschutzgebiete „Paulusbodenquelle“ und „Seewiesen- und Mainbergquelle“ liegen in 600 m bzw. 1,0 km Entfernung nördlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Westen verläuft in etwa 170 m Entfernung ein Wassergraben, er ist ein Nebengewässer der Erfa. Die Erfa fließt im Tal etwa 700 m im Südwesten. Der Hoffenbach fließt etwa 360 m östlich des Geltungsbereiches.

*Das **Bundesbodenschutzgesetz** und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 5 Schutzgut Boden.

Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes**[1] wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen.
Der §1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

„Sie (Bauleitpläne) *sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln **sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in §1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

[1] Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trieb“ hat die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebiets zum Ziel.

Dazu werden fast ausschließlich Acker und zu einem kleinen Teil Wiesenflächen und ein Streuobstbestand in Anspruch genommen. Diese sind im Vergleich zu versiegelten bzw. überbauten Flächen in der Lage CO_2 zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**[1] stellt das Plangebiet im Bestand und in der Planung als Siedlungsfläche Wohnen dar.

Im **Flächennutzungsplan**[2] ist das Gebiet überwiegend als Wohn- und zu einem kleinen Teil im Osten als gemischte Baufläche (MD) dargestellt.

Der **Landschaftsplan**[3] stellt die Fläche als geplantes Dorfgebiet im Osten und geplantes allgemeines Wohngebiet im Westen dar, ein Grünordnungsplan ist notwendig. Im Südosten ist ein kleiner Teil einer vorhandenen Grünfläche dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

[1] Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Bl. Ost, am 27.9.2013 als Satzung beschlossen.
[2] GVV Hardheim-Walldürn: Flächennutzungsplan, Rechtskraft 30.04.2004.
[3] GVV Hardheim-Walldürn: Landschaftsplan, Stand 28.03.2001.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Boden	
Die westliche Hälfte des Plangebiets ist bereits vollständig erschlossen und als Wohngebiet bebaut. Die Bodenkarte 1 : 50.000 beschreibt die Böden im Südosten als Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden. Im Nordosten stehen Pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley- Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins an. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der anstehenden Acker- und Wiesenflächen wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit gering bis hoch und die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit mittel bis hoch bewertet. Für den bereits bebauten und erschlossenen Bereich im Westen wird angenommen, dass die Böden der ehemaligen Ackerfläche ähnliche Bodenfunktionen erfüllten wie die Ackerflächen im Osten. Der asphaltierte Wirtschaftsweg und das kleine Straßenstück erfüllen keine Bodenfunktionen mehr. Der Grasweg, die Ruderalflächen und die Straßenböschung werden aufgrund der bereits stattgefundenen Bodenverdichtung und -bearbeitung mit geringer Funktionserfüllung bewertet.	Im Wohn- und Mischgebiet werden die Flächen bei einer GRZ von 0,4 und 0,6 überbaut. Dort und in den Flächen die zusätzlich für die Verkehrserschließung versiegelt werden gehen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. In den Verkehrsgrünflächen, Hausgärten, Spielplätzen, Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken werden Bodenfunktionen durch Verdichtung, Abtrag und Umgestaltung teilweise erheblich beeinträchtigt. In den restlichen öffentlichen Grünflächen, den Flächen für das Anpflanzen und dem Grasweg wird davon ausgegangen, dass die Bodenfunktionen größtenteils erhalten bleiben oder nur zeitweise beeinträchtigt werden.
Schutzgut Wasser	
<u>Grundwasser</u> In der westlichen bebauten Hälfte des Plangebietes tragen nur noch die unversiegelten Garten- und Grünflächen zur Grundwasserneubildung bei. Die unversiegelten Acker- und Wiesenflächen des Plangebietes sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Ein Teil der Niederschläge versickern im Boden und können zur Grundwasserneubildung beitragen oder werden über den Boden und die	Durch die Bebauung und Versiegelung gehen rd. 5 ha Fläche von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Vegetation wieder verdunstet. Auf Grund der Geländeneigung fließt ein Teil des Wassers Richtung Südosten in die Siedlungs- und Straßenflächen und wird der Kanalisation zugeführt. Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Oberen Buntsandsteins mit geringer Bedeutung für das Schutzgut	
<u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Im Norden der bebauten Fläche bestehen bereits Entwässerungsgräben, die das Außengebietswasser auffangen und nach Südosten ableiten. Im Westen verläuft in etwa 170 m Entfernung der Wassergraben NN-CZ2, er ist ein Nebengewässer der Erfa. Die Erfa fließt im Tal etwa 700 m im Südwesten. Der Hoffenbach fließt etwa 360 m östlich des Geltungsbereiches.	Das Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und über Gräben in die geplanten Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt die Einleitung in einen Entwässerungsgraben und in den Hoffenbach.
Schutzgut Luft und Klima	
Die westliche Hälfte des Plangebiets ist bereits vollständig erschlossen und als Wohngebiet bebaut und trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Die ausgedehnten Ackerflächen nördlich von Hardheim liegen auf einer Hochfläche zwischen dem Erfatal im Südwesten und dem Tal des Hoffenbachs im Osten. Sie sind Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. Die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluft kann, der Hangneigung folgend, zum Teil Richtung Hoffenbach und Erfatal abfließen, die Kaltluftleitbahnen für Hardheim und die Umgebung darstellen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist Teil des Kaltluftentstehungsgebiets. Die hier entstehende Kaltluft fließt bei einer Hangneigung von etwa 6 % in Richtung Südosten, direkt in die anschließenden Siedlungsflächen. Sie kann daher als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung bewertet werden.	Durch die Überbauung und Versiegelung geht eine Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebietes verloren. Die Kaltluftleitbahnen werden nicht beeinflusst. Auf den angrenzenden Ackerflächen kann weiter Kaltluft entstehen und in die Siedlungsflächen und Kaltluftleitbahnen strömen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Die westliche Hälfte des Plangebiets ist bereits vollständig erschlossen und als Wohngebiet bebaut. Die östliche Hälfte besteht überwiegend aus Ackerflächen und kleinflächig ein Grasweg, mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Fettwiese und Gebüsch mittlerer Standorte mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Asphaltierter Wirtschaftsweg und kleinflächig Verkehrsfläche ohne naturschutzfachliche Bedeutung. <u>Tiere:</u> Die meisten Vögel brüten in den bereits bebauten Flächen des Wohngebietes. Auch für Fledermäuse stellt der bebaute Bereich ein wertvolles Jagdgebiet mit geeigneten Quartiermöglichkeiten dar. Die offenen Ackerflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Für die Feldlerche stellen sie potentielle Bruthabitate dar und verschiedene Insektenarten und auch Kleinsäugern finden hier Lebensraum und Nahrung. Auch die Wiesen und Ruderalflächen können für einige bodenbrütende Vogelarten interessant sein. Im Bereich des Streuobstbestandes und den Gebüschen entlang der Straße finden nur wenige Vogelarten geeignete Bruthabitate.	Im Wohn- und Mischgebiet werden die Acker- und Wiesenflächen bei einer GRZ von 0,4 und 0,6 überbaubar oder für die Verkehrserschließung versiegelt. Der Streuobstbestand und das Gebüsch werden gerodet. Dabei gehen Lebensräume für Pflanzen und Tieren verloren. In den nicht überbaubaren Flächen entstehen Hausgärten und Verkehrsgrünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen. Entlang des Gebietsrandes werden öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Südwesten und Südosten werden RRB angelegt. Dadurch werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	
Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.	In den Flächen die im Zuge des Bebauungsplans bebaut und versiegelt werden und in denen Gehölze gerodet werden, wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung von Acker- und Wiesenflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Landschaft	
Das Untersuchungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken, am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Hardheim, zwischen Erfatal im Südwesten und Hoffenbach im Osten. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten liegt eine Wiesenfläche mit Obstbäumen. Nach Süden blickt man über die Siedlungsfläche von Hardheim und auf die teils bewaldeten, teils landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken südlich des Erfatals. Das Gebiet wird mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut bewertet.	Die Acker- und Wiesenflächen werden zu einem Wohn- und Mischgebiet. Die Gehölze des Streuobstbestandes gehen dadurch verloren. Der Siedlungsrand verschiebt sich weiter in die offene Landschaft. Das Landschaftsbild wird stark verändert. Die Bepflanzung der randlichen Grünflächen sorgt für eine ausreichende Eingrünung des Gebietes.
Biologische Vielfalt	
Die überwiegende Nutzung als Acker trägt nur wenig zur biologischen Vielfalt bei. Wegen der teilweise artenreichen Fettwiesen und des Streuobstbestandes, wird die biologische Vielfalt im Gebiet jedoch insgesamt mit mittel eingeschätzt.	Durch die Umwandlung der Acker, und Wiesenflächen in ein Wohn- und Mischgebiet verschiebt sich der Siedlungsrand weiter in die offene Feldflur. Arten der Siedlungsränder können hier weiterhin vorkommen. Die Biologische Vielfalt wird sich aber weiter in Richtung Arten der Siedlungsflächen verschieben. Vermutlich wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich insgesamt gleich bleiben.
Schutzgut Mensch	
Betroffen sind landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit die der nachhaltigen Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen. Über den asphaltierten Wirtschaftsweg in der Mitte des Geltungsbereiches ist das Gebiet für die siedlungsnahe Erholung zugänglich. Hier führt ein Radweg entlang der eine Verbindung zum Odenwald-Madonnen Radfernweg Baden-Württemberg darstellt.	Landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und ein Streuobstbestand gehen verloren. Es entstehen neue Wohnbauflächen. Die Nutzung des Wirtschaftsweges für die siedlungsnahe Erholung und als Radweg wird nicht beeinträchtigt.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Sind im Plangebiet nicht vorhanden	Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Acker- und Wiesenflächen und die Nutzung der Obstwiese würde beibehalten werden.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Vorgezogene Gehölzrodung und ggf. Anlage von Schwarzbrachen
- Insektenschonende Beleuchtung

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen
- Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen
- Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Da die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden können, wird vorgeschlagen folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim, falls noch nicht erfolgt, umzusetzen und vollständig oder teilweise dem Bebauungsplan zuzuordnen:

Vollständige Zuordnung

- Maßnahme 004: Durchgängigkeit Erfa
- Maßnahme 005: Fichtenausstockung an der Erfa
- Maßnahme 006: Rückbau Sonnenstraße Gerichtstetten
- Maßnahme 007: Rückbau der Gebäude auf dem Flurstück Nr. 3 im Ortsteil Schweinberg

Teilweise Zuordnung

- Maßnahme 002: Niederwald Hüttenberg

Das Kompensationsdefizit kann durch die Umsetzung der Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Weitere geeignete Maßnahmen werden noch festgelegt.

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Bei den Baumaßnahmen und bei der späteren Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle die im Gebiet anfallen werden ordnungsgemäß entsorgt.
Das Außengebiets- und das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen werden getrennt erfasst, in Regenrückhaltebecken gedrosselt und in den Entwässerungsgraben im Süden eingeleitet.

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

Die in der Planung vorgesehene Anordnung der Wohnbauflächen, der Erschließungsstraßen und der Grünflächen ergeben sich aus dem Grundriss des Geltungsbereiches und dessen Lage an den bestehenden Straßen „Querspange“ und „Am Triebweg“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Gemeinde Hardheim stellt den Bebauungsplan „Trieb“ auf. Damit soll ein neues Wohn- und Mischgebiet am nördlichen Siedlungsrand von Hardheim entstehen.

Der westliche Teil ist bereits erschlossen und bebaut.

Das Plangebiet umfasst Acker-, Wiesen- und Ruderalflächen, einen Grasweg sowie einen Streuobstbestand und Gebüsch.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in deutlicher Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches und werden nicht beeinträchtigt. In den überbaubaren Flächen gehen Bodenfunktionen vollständig verloren. In den nicht überbaubaren Flächen, und in einem Teil der öffentlichen Grünflächen werden die Bodenfunktionen teilweise erheblich beeinträchtigt. In den übrigen Grünflächen können Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben oder werden nur zeitweise beeinträchtigt.

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Durch Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen kann der Eingriff aber vollständig ausgeglichen werden.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird erheblich beeinträchtigt. Durch die randliche Bepflanzung des Plangebietes kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch, die Biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, werden nicht erheblich beeinträchtigt.

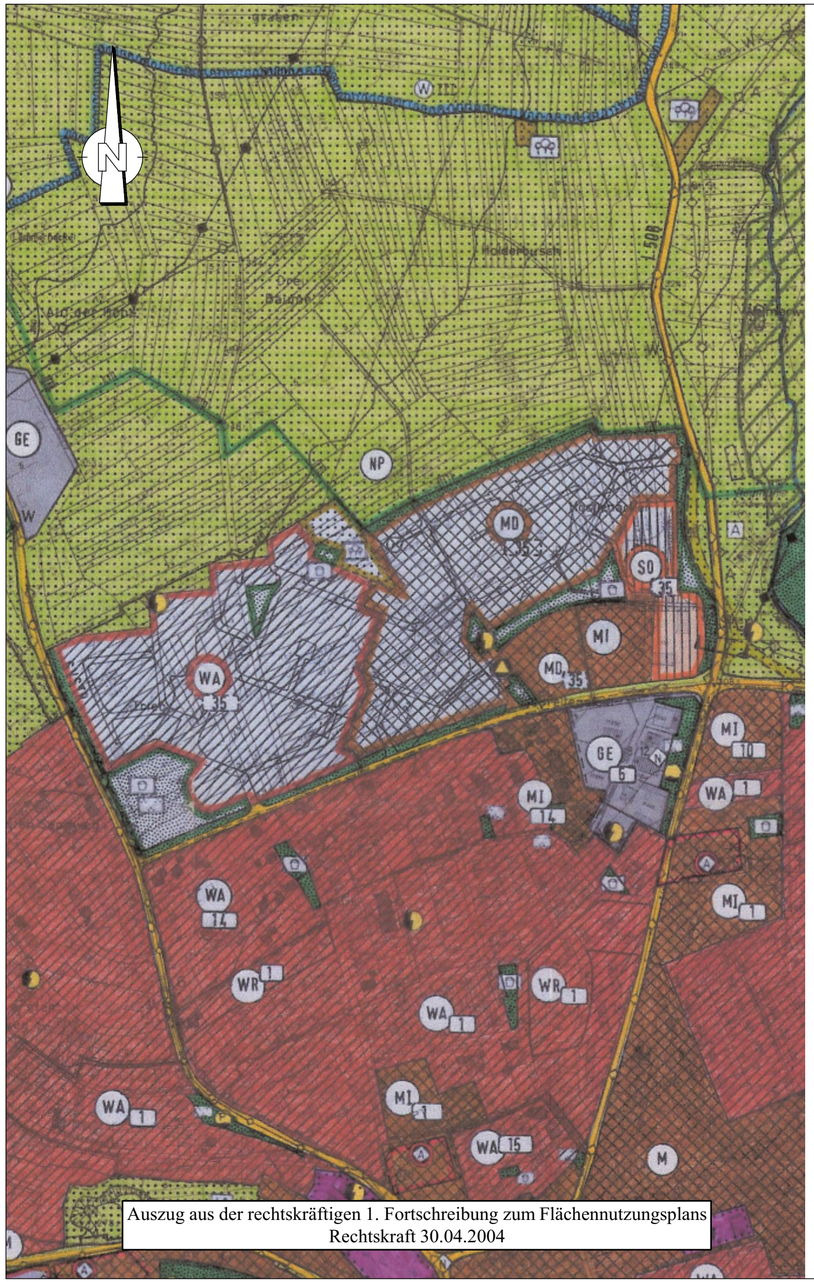
Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim vollständig oder teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 25.10.2016

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplans
Rechtskraft 30.04.2004

Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan
Feststellungsbeschluss:
(Farbgebung nur in den durch die Änderung betroffenen Bereichen)

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

AUSZUG AUS DER 1. FORTSCHREIBUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Anlage zu Karte 3.0 Hardheim

M ~ 1:5000

Änderung der 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Trieb"

Planfertiger:
IFK INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

Flächennutzungsplanänderung:
Ziel und Zweck ist die Umwidmung von gemischten Bauflächen zuWohnbau-flächen zur Erweiterung des Wohngebietes " Trieb " auf Gemarkung Hardheim, Gemeinde Hardheim

Rechtskraft 1. FNP-Fortschreibung: 30.04.2004		**Beschlussfassung zur Änderung:**	
Änderung	Datum	**Änderung**	Datum
bearbeitet am:	20.02.2019	genehmigt am:	
ausgefertigt am:		rechtskräftig seit:	

Günther **Verbandsvorsitzender**	Glaser **IFK - Ingenieure**	**Anlage: 2** **Fertigung:**