

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„ZG RAIFFEISEN / VIP III“
IN WALLDÜRN
NECKAR-ODENWALD-KREIS

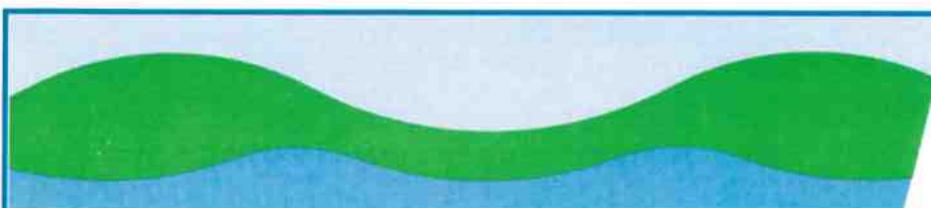
Vorhabenträger:



ZG Raiffeisen, Lauterbergstraße 1-5, 76137 Karlsruhe

BEGRÜNDUNG

Stand 09.07.2015



ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim	Untere Torstraße 21	Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70	email: info@ibu-gmbh.com
76199 Karlsruhe	Fischerstraße 3	Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20	email: kontakt@ibu-ka.de
97270 Kist	Eisinger Straße 35	Tel. 09306/9858626	email: info@ibu-gmbh.com

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage des Industrieparks	3
1.3 Kurzportrait Vorhabenträger	4
1.4 Planersteller	4
1.5 Planbereich	4
1.6 Planungsstand	4
1.7 Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“	5
1.8 Verfahrensablauf	6
1.9 Planunterlagen	7
1.10 Rechtsgrundlagen / Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	7
2. PLANUNGSZIELE	8
3. PLANBEREICH	8
3.1 Lage und Bestandssituation	8
3.2 Topographie	10
3.3 Kulturgut Limes – Nachrichtliche Darstellung	10
3.4 Weitere geschützte Gebiete und Objekte	10
3.5 Altlasten	10
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	10
4.2 Regionalplan	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Landschaftsplan	14
5. PLANUNG	14
5.1 Allgemeines	14
5.2 Bauflächenbedarf	15
5.3 Standortalternativen	15
5.4 Beschreibung des Planvorhabens	16
5.5 Erschliessung	18
5.6 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	20
5.7 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.8 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	25
5.9 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	26
6. BELANGE DES NATURSCHUTZES	26
6.1 Allgemein	26
6.2 Artenschutz	27
6.3 Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung	27
6.4 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	27
7. FLÄCHENBILANZ / DATEN	29
8. BODENORDNUNG	29

1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe plant den Bau einer neuen Niederlassung -Agrar-Technik-Zentrum- in Walldürn. Der neue Standort ist im geplanten Industriepark „VIP III“ vorgesehen. Das dafür bestimmte Baugrundstück befindet sich im direkten Anschluss zum Industriepark „VIP II“ zwischen Bundesstraße B27 und geplanter Erschließungsstraße 1 (Verlängerung Industrieparkstraße) – siehe Planzeichnung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Agrar-Technik-Zentrums sind in diesem Bereich noch nicht gegeben. Die besagte Baufläche liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ (Gesamtgebiet); der Bebauungsplan liegt aber lediglich im Vorentwurf vor und ist noch nicht rechtskräftig.

Zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn und der ZG Raiffeisen eG wurde vereinbart, Baurecht für das geplante Agrar-Technik-Zentrum in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen (Vorhabenträger: ZG Raiffeisen eG). Die vorgesehene Baufläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ soll daher aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen werden. In einem neuen gesonderten Verfahren sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG geschaffen werden. Für den Vorhabenträger gilt es dabei zu beachten, dass gemäß der städtebaulichen Absicht des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn die planungsrechtlichen Grundzüge des im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ unverändert übernommen werden sollen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn am 05.03.2015 in öffentlicher Sitzung die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn beschlossen.

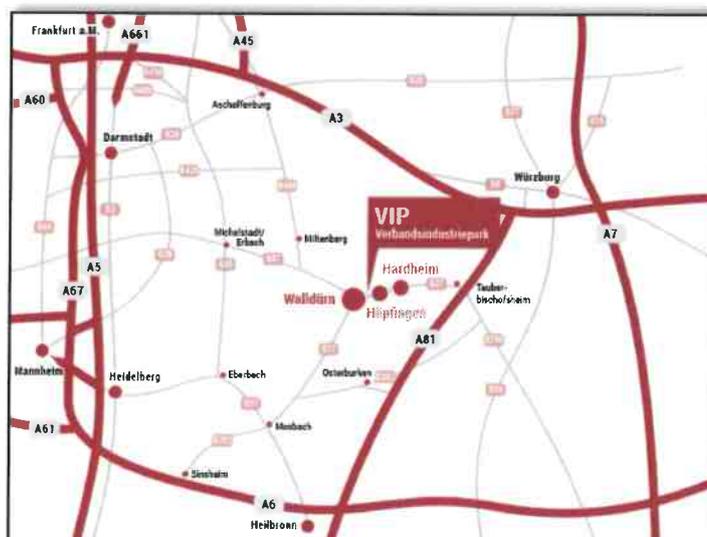


Bild 1: Verbandsindustriepark - Lage im Straßennetz

1.2 LAGE DES INDUSTRIEPARKS

Die Stadt Walldürn liegt in Nordbaden im Dreiländereck Baden-Württemberg / Bayern / Hessen. Walldürn gehört dem Regierungsbezirk Karlsruhe und dort dem Neckar-Odenwald-Kreis an. Nach der Großen Kreisstadt Mosbach und der benachbarten Stadt Buchen ist Walldürn die drittgrößte Kommune im Landkreis.

Der interkommunale Verbandsindustriepark liegt verkehrsgünstig am Rande von Walldürn, am Schnittpunkt der Bundesstraßen 27 und 47 und ist daher auch von den umliegenden Städten und Gemeinden schnell und bequem zu erreichen. Seit Mitte 2001 sind die bestehenden Industriegebiete „VIP I“ und VIP II“ direkt an die Bundesstraße B27 angeschlossen.

1.3 KURZPORTRAIT VORHABENTRÄGER

Die ZG Raiffeisen eG in Karlsruhe ist die Regionalzentrale der genossenschaftlich organisierten Unternehmen der Agrar- und Ernährungswirtschaft in Baden. Sie ist eine von bundesweit fünf Hauptgenossenschaften im Deutschen Raiffeisenverband (DRV). Die ZG Raiffeisen versorgt seit über 100 Jahren Landwirtschaft und Endverbraucher in der Region mit (fast) allem rund um Haus und Hof.

1911 als Selbsthilfeorganisation der badischen Landwirte gegründet, hat sich die ZG Raiffeisen zum modernen Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit rund einer Milliarde Euro Umsatz im Jahr entwickelt. Neben dem klassischen Agrargeschäft ist sie im Energiehandel aktiv. Ferner betreibt sie Baucenter und Märkte für den Haus- und Gartenbedarf. Geblieben ist seit der Gründung das Prinzip des fairen und selbstbestimmten Umgangs miteinander, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Die ZG Raiffeisen lebt von ihren Mitgliedern und von ihren Mitarbeitern, die dem Unternehmen seine ganz eigene Persönlichkeit geben. Sie alle erfüllen an ihrem Platz eine wichtige Aufgabe - Verkäufer und Vorstände, Landwirte und Agraringenieure, Kaufleute und Techniker. Derzeit betreuen rund 1.700 Mitarbeiter mehr als 3.000 Mitglieder. Das Unternehmen legt großen Wert auf eine persönliche Betreuung ihrer Mitglieder und auf eine qualifizierte Ausbildung ihrer Mitarbeiter.

1.4 PLANERSTELLER

Die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe hat die ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH aus Tauberbischofsheim beauftragt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn zu erarbeiten.

1.5 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ umfasst eine Fläche von 29.227 m² und beinhaltet folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (z.T.):

9590 z.T., 9591 z.T., 9592 z.T., 9593 z.T., 9594 z.T., 9595 z.T., 9596 z.T., 11055 z.T.,
11.062 (Weg) z.T., 11063 z.T., 11064 z.T., 11065 z.T., 11066 z.T., 11067 z.T.,
11068 z.T., 11069 z.T., 11070 z.T., 11071 z.T. und 11100/4 (Industrieparkstraße) z.T.

1.6 PLANUNGSSTAND

Endgültige Planfassung bzw. Fassung für den Beschluss mit Ausarbeitung der Planzeichnungen und Darstellung der planerischen Inhalte in der vorliegenden Begründung / Umweltbericht.

1.7 BEBAUUNGSPLAN „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“

1.7.1 Städtebauliche Absicht des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn

Nach den Zielen und Vorgaben der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ein überörtliches, gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Dabei möchte man einer unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade des ländlichen Raumes entgegenwirken.

Eine gewerbliche / industrielle Weiterentwicklung ist nicht nur ein verfolgtes Ziel der Raumordnungsplanung, sondern auch des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Bisher gab es kein gesetzliches Erfordernis, einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen. Dies hat sich mit der BauGB-Novelle 2004 geändert. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Gemeinden künftig vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Das Baugesetzbuch verlangt für die Inanspruchnahme neuer Bauflächen den Nachweis des Bedarfs. Dieser Verpflichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die drei Teilgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes bei den Wohn- und Gewerbebauflächen schon seit Jahren gefolgt. Beispielhafte Planungen sind hier zu genüge in allen drei Teilgemeinden realisiert worden. Hierzu wurden gewerbliche Flächen entweder einer anderen Nutzung zugeführt oder es wurden Gewerbebetriebe auf bestehenden Flächen neu angesiedelt. Hierunter fallen nicht nur öffentliche sondern auch private Flächen. Alle drei Gemeindeverwaltungen unterstützen schon seit Jahren private Grundstücksbesitzer und Investoren bei der Vermarktung und Ansiedelung von gewerblichen Unternehmen.

Bei dem Verbandsindustriepark handelt es sich allerdings um Bauflächen mit einer gewissen Ausnahmestellung. Gerade hier versucht man Industrieansiedelungen mehrerer Gemeinden zu bündeln und von den Erschließungszonen, vor allem von denen, die mit Wohnbebauung vorliegen, fern zu halten. Zu erwähnen wäre, dass es bei dem vorliegenden kooperierenden Unterzentrum natürlich schwierig ist, bzw. auch in der Regel unmöglich sein wird, im Innenbereich oder in der Nähe des Gemeindegebietes Industrieansiedelungen auf alten Brachflächen zu erreichen. Die kleineren Industriegebiete, die in den drei Teilgemeinden vorliegen, sind größtenteils gefüllt. Industriebrachen sind derzeit keine vorhanden und es sollen auch keine neuen Gebiete im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Verbandsindustrieparks VIP ausgewiesen werden.

Sinn und Zweck eines Industriegebietes sollte doch weiterhin bleiben, dass, wie in der Bau-nutzungsverordnung verankert, diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Beim künftigen Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ ist aus stadtplanerischen Aspekten hierauf besonderer Wert zu legen. Grundsätzlich ist geplant das Industriegebiet bedarfsgerecht zu erschließen.

Durch die Ausweisung des Planbereiches „ZG Raiffeisen / VIP III“ als ehemalige Teilfläche des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ soll kurzfristig der ZG Raiffeisen eG ein baureifes Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

1.7.2 Bebauungsplanverfahren „Birkenbüschlein / VIP III“

Ursprünglich stellte der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ dar. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes erfolgte durch Beschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn am 03.12.2009 bzw. 22.12.2011.

Es wurde bisher eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 durchgeführt. Das Verfahren wird momentan aber nicht weitergeführt, da umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig werden. Die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind derzeit vollumfänglich nicht verfügbar.

Zur Realisierung der geplanten Bauabsicht in Walldürn soll die gewünschte Baufläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ daher aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen werden. In einem neuen gesonderten Verfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ - sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG geschaffen werden. Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ werden die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ übernommen.

1.8 VERFAHRENSABLAUF

„VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZG RAIFFEISEN / VIP III“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn hat am 05.03.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Angabe des Gemeindeverwaltungsverbandes wird im Zuge des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, da diese für den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ bzw. für das Gesamtgebiet bereits durchgeführt wurde. Voraussetzung für den Wegfall dieses Verfahrensschritts ist allerdings, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ aus dem im Vorentwurf vorliegendem Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ ohne Veränderung der planungsrechtlichen Grundzüge entwickelt wird.

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für den relevanten Teilbereich aus dem Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ ohne Abänderungen übernommen. Um den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs zu reduzieren, wurde ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze (Bundesstraße B27) ergänzend festgesetzt.

Die Abstimmung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.03.2015 bis 24.04.2015 durchgeführt. Auf die abgegebenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie auf deren Abwägung / Behandlung wird verwiesen.

1.9 PLANUNTERLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn besteht aus:

- ⊕ Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 09.07.2015;
- ⊕ Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:1.000 (Teil C), erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 09.07.2015;
- ⊕ Begründung, erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 09.07.2015;
- ⊕ Umweltbericht, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 08.05.2015;
- ⊕ Umweltprüfung und Grünordnung, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 08.05.2015;
- ⊕ Anlage zum Umweltbericht, Umweltprüfung und Grünordnung – Lageplan Bestand und Konflikte, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 08.05.2015;
- ⊕ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“, erstellt durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos, Stand Juli 2010 / November 2011;
- ⊕ Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen der Bebauungsplangebiete „Birkenbüschlein / VIP III“ und „Ziegelhütte“ in Walldürn, erstellt durch das Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH aus 71522 Backnang, Stand 26.01.2010.

1.10 RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn basiert u.a. auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen, Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.

**Einheitlicher Regionalplan
Rhein-Neckar
Gemeindeverwaltungsverband**

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar des Verbandes Region Rhein-Neckar vom 15. Dez. 2014.

Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“, Berechnung der zulässigen Lärmkontingenten, Vorplanung Verkehrsanlagen Gesamtgebiet VIP III, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich

ZG Raiffeisen eG, Karlsruhe

Vorentwurf zum geplanten Bauvorhaben - Flächenlayout (Übergabe am 19. Feb. 2015) mit allgemeinen Informationen zur künftigen Nutzung.

2. PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden für die Bauleitplanung formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Agrar-Technik-Zentrums entsprechend den Wünschen und Anforderungen des Bauherrns / Vorhabenträgers.
- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen auf der Erweiterungsfläche im südwestlichen Planbereich.
- ⊕ Ausgestaltung der Festsetzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einer Gewerbefläche mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Walldürn.
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- ⊕ Anpassung der erschließungstechnischen Infrastruktur.

3. PLANBEREICH

3.1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ befindet sich im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an das Industriegebiet „Katzenwiesen / VIP II“.



Bild 2: Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“, rechts Wirtschaftsweg parallel zur Bundesstraße B27 – Blick in Richtung Nordosten



Bild 3: Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“, im Vordergrund bzw. links Wirtschaftsweg parallel zur Bundesstraße B27, rechts Einfriedung Regenklärbecken – Blick in Richtung Westen

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, parallel dazu die Bundesstraße B 27. Im Nordosten grenzt eine eingefriedete Fläche für die Regenwas-

serbehandlung des Verbandsindustriepark „VIP“ an den Planbereich an. Auf dieser Fläche befinden sich ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken sowie weitere Technische Einrichtungen wie Betriebsgebäude mit Pumpwerk etc. Ansonsten ist der Planbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen allseitig umgeben. Durch die westliche Spitze des Planbereichs verläuft zudem ein unbefestigter landwirtschaftlicher Feldweg.

Im Nordwesten – getrennt durch die stillgelegte Bahnlinie mit Heckenbeständen – liegt in einem Abstand von ca. 350 Meter das Gewerbe- und Industriegebiet „Dreisteinheimatte“ und an das Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad / VIP I“.

Als archäologische Besonderheit ist der ursprüngliche Verlauf des Limes südwestlich an den Planbereich angrenzend zu erwähnen. Mit Verlauf von Nordwesten nach Südosten ist ein Schutzstreifen für dieses historische Relikt festgesetzt, der baulich nicht beansprucht werden darf.

Der Planbereich selbst wird momentan ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Einfriedung der Regenwasserbehandlung bzw. entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht außerhalb des Planbereichs ein Streifen mit Büschen und Sträuchern. Weitere Gehölzstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die momentane Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt über den parallel zur Bundesstraße B27 verlaufenden Wirtschaftsweg.

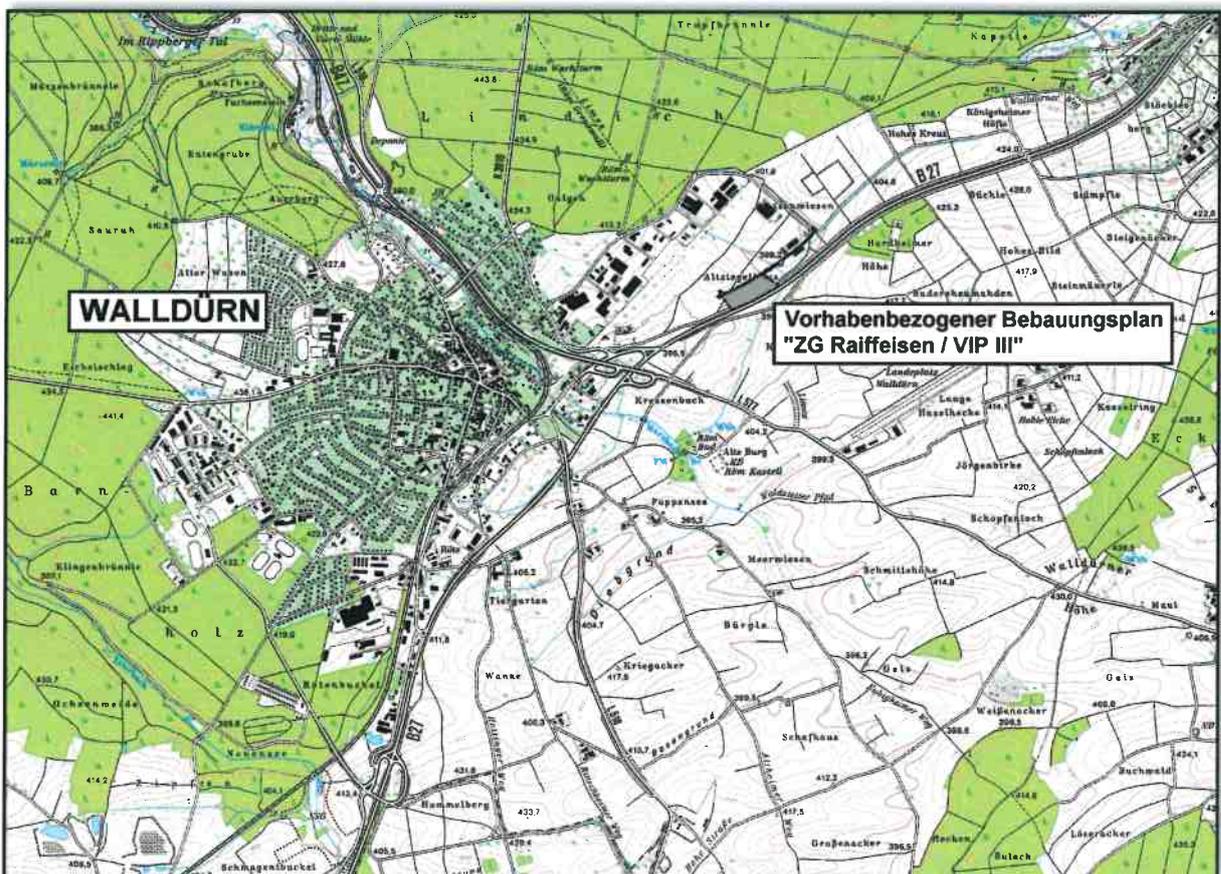


Bild 4: Auszug aus der Top. Karte (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs

3.2 TOPOGRAPHIE

Das vorhandene Gelände im Planbereich fällt relativ homogen von Nordwesten in Richtung Südosten bzw. Osten und weist Höhen zwischen ca. 397,5 müNN in der Ostecke des Planbereichs und ca. 403,0 müNN in der Westecke des Planbereichs auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 5,5 Meter innerhalb des Planbereiches. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen bis zu 4 %. Topographische Auffälligkeiten wie Böschungen, Senken, Gräben, etc. bestehen nicht.

3.3 KULTURGUT LIMES – NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Entlang der südwestlichen Grenze außerhalb des Plangebiets verläuft der Limes, der als Weltkulturerbe der UNESCO eingestuft wurde. Der unterirdische Limesverlauf und ein nicht sichtbarer Turm bilden eine zu schützende Einheit, die laut Limeskommission bzw. Landesdenkmalamt nicht beeinträchtigt werden darf.

Im Hinblick auf die archäologische Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei einer Grabung im Jahr 2009 mittels drei Sondagen die Lage und Beschaffenheit des Limes ermittelt wurde. Diese Lage wurde in den Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ auf der Grundlage der kartierten Sondagen übertragen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde die Breite der Schutzzone / des Schutzstreifen definiert. Dieser Schutzbereich soll mit Ausnahme der Erschließungsanlagen von einer künftigen Überbauung auf der gesamten Erstreckung im Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ ausgespart bleiben.

Der Schutzstreifen des Limes wurde gemäß den Darstellungen im Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ als nachrichtliche Darstellung übernommen.

3.4 WEITERE GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

Schutzgebiete sind im und unmittelbar angrenzend an den Planbereich nicht vorhanden.

Auf den Flächen des Plangebiets oder daran angrenzend sind zudem keine Natura 2000- und Ramsar-Gebiete ausgewiesen.

3.5 ALTLASTEN

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Hiernach sind in dem überplanten Bereich keine altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vom 26.04.2010 zum Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde dieser Sachverhalt bestätigt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist unter anderem ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen. Walldürn, Hardheim und Höpfigen gehören laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) in der

Region Unterer Neckar zum ländlichen Raum im engeren Sinne und liegen auf folgenden Landesentwicklungsachsen: Im Anhang A26 unter Region Unterer Neckar findet man unter dem Buchstaben h) die Achse Meckesheim / Mosbach / Adelsheim / Osterburken / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim) und unter dem Buchstaben i) die Achse Walldürn / Hardheim (Miltenberg). Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Im Landesentwicklungsplan wird nochmals beschrieben, dass im ländlichen Raum zur Förderung des Leistungsaustausches zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden. Unterzentren wie Walldürn und Hardheim als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen sind so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung decken können. Der Gemeindeverwaltungsverband dient als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und wird im Landesentwicklungsplan auch so dargestellt.

Die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn entspricht somit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans.

4.2 REGIONALPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn wurde im Regionalplan im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als kooperierendes Unterzentrum dargestellt und liegt auf zwei der regionalen Siedlungsachsen. Eine dieser Achsen verläuft folgendermaßen: Meckesheim / Waibstadt / Aglasterhausen / Mosbach / Seckach / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim). Die andere Entwicklungsachse ist über (Miltenberg) / Walldürn / Buchen / Seckach / Adelsheim-Osterburken / (Möckmühl) ausgerichtet worden. Laut Regionalplan liegt die Region im strukturschwachen und ländlichen Raum im engeren Sinne. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen. Im Regionalplan wird auch aufgeführt, dass sich im Bereich der Stadt Walldürn lage- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Dies mag auch der Grund gewesen sein, bereits 1992 diese Industriezone im Regionalplan zu verankern. Weiterhin muss laut Regionalplan der Strukturschwäche im Osten der Region - hierbei wird auch Walldürn erwähnt - wirkungsvoll begegnet werden, indem die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten erfolgen soll. Für das Gebiet des Verbandsindustrieparks ging man sogar noch einen Schritt weiter. Im Regionalplan wurde bei der Festlegung der regionalen Siedlungsstruktur dieses Gebiet als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. Somit ist auf regionalplanerischer Ebene deutlich erkennbar, dass der Verbandsindustriepark zu einem wichtigen Faktor bei der Entwicklung von Industrie und Dienstleistungen im ländlichen Raum der Rhein-Neckar Region zählt.

Die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn entspricht somit den Grundsätzen, Festlegungen und Zielen des Regionalplans.

Seitens der höheren Raumordnungsbehörde wurden keine Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen, da die Planung mit den regionalplanerischen Festlegungen im maßgeblichen Bereich übereinstimmt. Aus der Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange wurden ebenfalls keine Einwendungen oder Anregungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußert.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.3.1 Allgemein

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt somit eine zukunftsorientierte Absichtserklärung der Gemeinden in einem Plan sowie einer textlichen Begründung dar. Anhand dieser Unterlagen ist daraus der Bebauungsplan abzuleiten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen beabsichtigt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen aufeinander bezogen sind. Die Verfahren müssen derart aufeinander bezogen sein, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist.

Liegt der wechselseitige inhaltliche Bezug vor, so kommt es auf eine Gleichzeitigkeit der Verfahrensabschnitte nicht an. Der Gesetzgeber versteht den Begriff gleichzeitig nicht darin, dass alle Verfahrensabschnitte in einem zeitlichen Gleichlauf stattfinden müssen. Der Begriff gleichzeitig setzt zwar einen zeitlichen Zusammenhang beider Verfahren voraus, erfährt aber seinen eigentlichen Sinn aus der das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zueinander bestimmenden Grundvorschrift des §8 Abs. 2 Satz 1 BBauG, dass nämlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, d. h., dass der Inhalt des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan, in einer Weise entspricht, die sich als Entwickeln - genauer: als ein Entwickelt sein - begreifen lässt.

Um diesen Anforderungen zu genügen, ist es nicht erforderlich, dass das Flächennutzungsplanverfahren durchgehend einen zeitlichen Vorlauf hat oder dass beide Verfahren durchgehend zeitlich miteinander ablaufen. Weil der Flächennutzungsplan das ganze Gemeindegebiet bzw. Flächennutzungsplanänderung oft mehrere Planflächen beinhaltet, umfasst er Bereiche unterschiedlicher Planungsproblematik. Es wird im allgemeinen Bereiche geben, für die der Inhalt der Darstellung bis in ein spätes Stadium des Planaufstellungsverfahrens unstritten oder gar offen ist, während in anderen Bereichen die Planung von Anfang an oder

von einem bestimmten Planungsstand an unproblematisch oder entschieden ist und sich absehen lässt, dass sich im weiteren Verfahren an den vorgesehenen Darstellungen für diesen Bereich nichts mehr ändern wird, auch nicht dadurch, dass in anderen - bis zuletzt offenen - Bereichen Veränderungen der Konzeption gegenüber dem bisherigen Stand vorgenommen werden.

4.3.2 Änderung Flächennutzungsplan

Die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes obliegt dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde am 03.12.2009 / 22.12.2011 durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn gefasst. Ziel und Zweck ist die Ausweisung von der Industriefläche „Birkenbüschlein / VIP III“ als Erweiterungsfläche zum bestehenden Verbandsindustriepark (Baugebiet mit der Nummer 72).

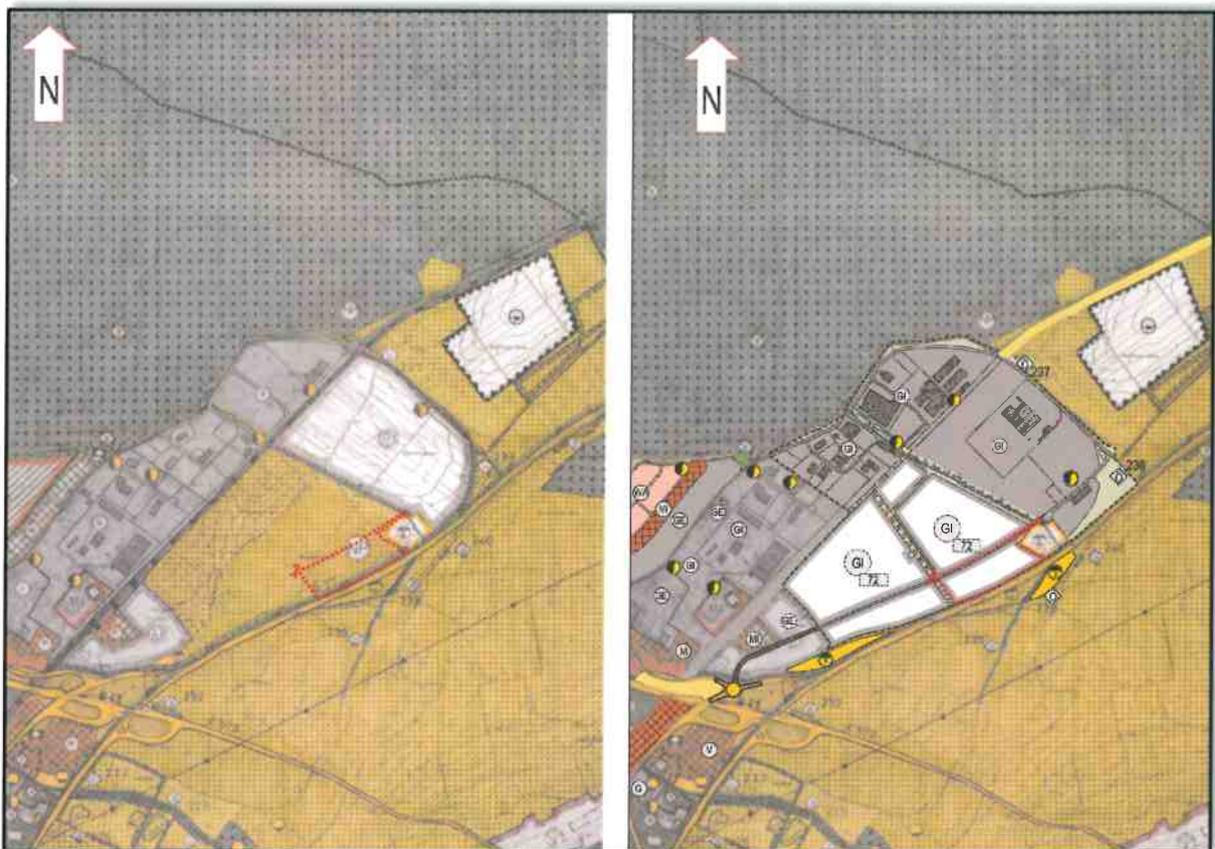


Bild 5: FNP – Rechtskräftige Darstellung des Planbereichs (rot gerahmt) als landwirtschaftliche Fläche

FNP – Künftige Darstellung des Planbereichs (rot gerahmt) als Industriefläche

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn (Rechtskraft: 21.07.2001) ist der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist die künftige Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Flächennutzungsplan darzustellen; der Planbereich wird künftig als Industriefläche (GI) im Sinne des § 1 Abs. Nr. 9 BauNVO ausgewiesen.

Wie im Bebauungsplanverfahren „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde bisher lediglich eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist

anzumerken, dass aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) keine Bedenken oder Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ vorgetragen wurden, da die Planung mit den regionalplanerischen Festlegungen im maßgeblichen Bereich übereinstimmt. Es liegen zudem sowohl im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als auch im Bebauungsplanverfahren keine weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange mit relevanten Auswirkungen auf beide Bauleitplanungsverfahren vor.

Zur Sicherung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ZG Raiffeisen / VIP III“ werden alle erforderlichen Maßnahmen (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.) zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband und dem Vorhabenträger (Durchführungsvertrag) bzw. zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (öffentlich-rechtlicher Vertrag zu Ausgleichs- bzw. Artenschutzmaßnahmen) geregelt.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan ist ein fachplanerischer Beitrag im Rahmen der Flächennutzungsplanung, in dem die naturschutzrechtlichen Belange in übergeordneter Weise abgeprüft werden sollen. Grundsätzlich wird hierbei eine gewisse Machbarkeitsstudie für künftige Planungen erstellt, die allerdings relativ grobgliebig ist.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde als Fachplanung der geänderte Landschaftsplan im Maßstab 1:10.000 beigelegt, der durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel erstellt wurde. Hierin hat der Landschaftsplaner eine Betrachtung des Gebietes durchgeführt und eine entsprechende Ausarbeitung in textlicher und zeichnerischer Form erarbeitet. In der künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanung „Birkenbüschlein / VIP III“ wird den darin vorgesehenen landschaftsplanerischen Vorgaben voll entsprochen. Der aktuelle Landschaftsplan wurde als Planungsgrundlage herangezogen. Dieser sieht, wie auch der Flächennutzungsplan, derzeit im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Besondere naturschutzrechtliche Einschränkungen sind anhand vorliegender Informationen anderer Fachbehörden nicht zu erkennen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung, die parallel zum Landschaftsplan erstellt wird, zur Verfügung gestellt. Entsprechend der Abschichtungsklausel gemäß Baugesetzbuch werden die Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Begründung zur Landschaftsplanänderung lediglich kurz schriftlich erläutert.

5. PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zugunsten des Vorhabenträgers zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Industriefläche für einen Bauwilligen ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht neben dem öffentlichen Verkehrsraum eine optimierte Ausnutzung des eigentlichen Baugrundstücks mit einem hohen Anteil an überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Wie bereits dargestellt wurde das Plangebiet als Teilbereich aus dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ entwickelt. Die für den Teilbereich getroffenen Festsetzungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Vorhaben- und Erschließungsplan das geplante Flächenlayout des geplanten Agrar-Technik-Zentrums der ZG Raiffeisen eG im nordöstlichen Grundstücksteil dargestellt. Der südwestliche Teil stellt zum jetzigen Planungsstand eine Erweiterungsfläche dar. Im Falle einer Bebauung auf dem Erweiterungsbereich sind die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ZG Raiffeisen / VIP III“ maßgebend.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden in den Fachbeiträgen zum Bebauungsplan aufgezeigt und abgehandelt.

5.2 BAUFLÄCHENBEDARF

Aus Sicht der Raumordnungsbehörde werden keine Bedenken oder Anregungen zum Bauflächenbedarf „ZG Raiffeisen / VIP III“ vorgetragen, da die Planung mit den regionalplanerischen Festlegungen übereinstimmt. Zudem ist die Plausibilität des Bauflächenbedarfs durch die Konkretisierung des Vorhabens im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits gegeben. Ein Nachweis des Bauflächenbedarfs ist folglich nicht erforderlich.

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an den Industriepark „VIP II“. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks ist durch eine Verlängerung der bestehenden „Industrieparkstraße“ relativ einfach möglich. Desweiteren können die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls an den Bestand angebunden und fortgeführt werden. Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechender Grundstücksgröße sind im gesamten Industriepark des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn nicht mehr vorhanden.

5.3 STANDORTALTERNATIVEN

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an den Industriepark „VIP II“. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks ist durch eine Verlängerung der bestehenden „Industrieparkstraße“ relativ einfach möglich. Desweiteren können die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls an den Bestand angebunden und fortgeführt werden. Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechender Grundstücksgröße sind im gesamten Industriepark des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn nicht mehr vorhanden.

5.4 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

5.4.1 Agrar-Technik-Zentrum – Allgemein

Das geplante Agrar-Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen eG soll auf dem nordöstlichen Grundstücksteil im Planbereich entstehen; der südwestliche Teil wird baulich noch nicht beansprucht und dient als Flächenvorrat im Falle einer Erweiterung.

Das geplante Agrar-Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen eG in Walldürn umfasst zwei Geschäftsfelder – das Geschäftsfeld Agrar und das Geschäftsfeld Technik.

Als Partner der selbstständigen badischen Genossenschaften und Landwirte betreut die ZG Raiffeisen im Geschäftsfeld Agrar ihre Mitglieder und Kunden in den Bereichen Betriebsmittel, Vermarktung der Ernte und Tiernahrung.

Im Geschäftsfeld Technik wird für jeden Bedarf in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Garten- und Landschaftsbau eine passende technische Lösung angeboten. Die ZG Raiffeisen liefert, wartet und repariert für ihrer Mitglieder und Kunden hochwertige Agrar-, Garten- und Kommunaltechnik für jeden Bedarf und jeden Zweck. Die ZG Raiffeisen bietet persönliche und fachgerechte Beratungen, Einweisungen in Funktion und Bedienung der Geräte sowie zum fachgerechten Einsatz und zur Pflege der Geräte an. Ein umfangreicher Werkstattservice sowie eine schnelle und langfristige Ersatzteilversorgung runden das Angebot ab.

Mit dem Bau des Agrar-Technik-Zentrums im Industriepark „VIP III“ soll der flächendeckende und zuverlässige Service der ZG Raiffeisen im Großraum um Walldürn ausgebaut und optimiert werden.

5.4.2 Agrar-Technik-Zentrum – Bauliche Einrichtungen

Folgende Gebäude und bauliche Einrichtungen sollen auf dem nordöstlichen Teil des Baugrundstücks entstehen:

Geschäftsbereich AGRAR

- A1** **Verwaltungsgebäude** als 1-geschossiger Anbau an die Westseite Halle T1, Gebäudehöhe ca. 5 m, Abmessungen ca. 23,0 m x 9,0 m, Flachdach oder Pultdach, Unterbringung von Büros, Laborraum und Lagerraum Pflanzenschutzmittel.
- A2** **Annahme- und Verladehallen** im südl. Anschluss an die Hallen A3, Gebäudehöhe ca. 13 m, Abmessungen ca. 20,0 m x 17,0 m bzw. 22,0 m, Pultdach oder Satteldach.
- A3** **Schüttgutlagerhallen** im nördl. Anschluss an die Hallen A2, Gebäudehöhe ca. 10 m, Abmessungen ca. 41,0 m x 10,0 m, Satteldach, Unterbringung von Düngemittel und / oder Getreide.
- A4** **Düngemittelmischanlage** im nördl. Anschluss an die Hallen A3, Silobehälter.
- A5** **Getreidesilos** im westl. Anschluss an die Hallen A3, acht Silobehälter mit einem jeweiligen Volumen von über 600 m³, Silos mit gemeinsamen Maschinenhaus, systembedingtes Spitzdach je Silo, Höhe ca. 16 m.

Geplante Nutzung Getreide- und Düngerhandel: Die Fahrzeuge fahren auf das künftige Werksgelände der ZG Raiffeisen. Dort werden diese gewogen; bei Getreideanlieferungen

werden Proben für die Untersuchung im Labor gezogen. Das Abkippen erfolgt über die Gasse und das Befüllen im Verladebereich (im Bereich A2). Danach werden die Fahrzeuge erneut gewogen.

Das Getreide (staubend) wird über eine geschlossene Fördertechnik in die Silos transportiert. Die Auslagerung erfolgt ebenfalls über ein geschlossenes Fördersystem. Die Düngemittel (nicht staubend) werden in der Halle gefördert; die Auslagerung erfolgt über Radlader.

Hinweis: Die Planung, Bauausführung und der Betrieb der Getreideanlieferung, -förderung und -verladung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird der Sachverhalt zur technischen Anlagenplanung konkretisiert.

Geschäftsbereich **TECHNIK**

- T1** **Halle Ausstellung**, ein Hallenkomplex mit T2, Gebäudehöhe ca. 11 m, Abmessungen ca. 30,0 m x 23,0 m, Flachdach oder Satteldach, Unterbringung des Ausstellungs- und Verkaufsraums von Maschinen und Werkzeug, der Reparaturannahme, des Ersatzteillagers sowie Büros und Sozialräumen (teilweise im Obergeschoss).
- T2** **Halle Werkstatt**, ein Hallenkomplex mit T1, Gebäudehöhe ca. 11 m, Abmessungen ca. 24,0 m x 23,0 m, Flachdach oder Satteldach, Unterbringung der Werkstatt mit Kranbahn, Reparatur von allen Agrarfahrzeugen und -maschinen (Rasenmäher bis Mähdrescher), Waschplatz im Aussenbereich im direkten südöstlichen Anschluss an die Halle.
- T3** **Offene Unterstellhalle**, Gebäudehöhe ca. 8 m, Abmessungen ca. 45,0 m x 14,0 m, Pultdach oder Satteldach, als Abstellbereich für Maschinen und Geräte vor oder nach der Reparatur, partiell verschlossen (Einhausung).
- T4** **Ausstellungsfläche im Freien**, Präsentation von landwirtschaftlichen Maschinen wie Traktoren, Mähdrescher, etc. .

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf dem nordöstlichen Teil des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG insgesamt **drei Baukomplexe** entstehen:

- ⊕ Baukomplex Agrar, bestehend aus den Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Einrichtungen A2, A3, A4 und A5;
- ⊕ Baukomplex Agrar-Technik, bestehend aus den Gebäudeteilen T1 und T2 sowie A1;
- ⊕ Baukomplex Technik, bestehend aus dem Gebäude T3.

5.4.3 Frei- und Außenanlagen - Betriebsflächen

Das Konzept der Baugrundstückerschließung sieht zwei Zu- und Abfahrten über die öffentliche Erschließungsstraße 1 (Verlängerung Industrieparkstraße) vor.

Die notwendigen Zufahrts-, Umfahrts-, Hof-, Lager- und Ausstellungsflächen sowie die Parkplatzflächen umgeben die einzelnen Baukomplexe und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Kundenparkplätze sind zwischen den Grundstückszufahrten im unmittelbaren Anschluss an die Erschließungsstraße 1 vorgesehen.

In der Regel erhalten diese betrieblichen Verkehrsflächen eine Asphaltoberfläche. Lediglich die Parkplatz- und Ausstellungsflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, o.ä.).

Wie im Bebauungsplan vorgesehen werden die nicht beanspruchten unbebauten Flächen landschaftsgärtnerisch angelegt. Dies trifft auch auf den Südwestteil des Baugrundstücks zu, der momentan baulich nicht beansprucht werden soll (Erweiterungsfläche).

5.4.4 Agrar-Technik-Zentrum – Planungsstand

Das Flächenlayout des Agrar-Technik-Zentrums der ZG Raiffeisen ist auf der Grundlage einer Vorplanung als planerische Konzeption im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Abweichungen von der dargestellten Gesamtkonzeption sind im Zuge der Genehmigungsplanung möglich. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn werden aber auch bei planerischen Änderungen berücksichtigt und eingehalten.

Die planerische Konzeption ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) dargestellt.

5.5 ERSCHLIESSUNG

5.5.1 Verkehrserschließung – Erschließungsstraße 1

Die dargestellte Erschließungsstraße 1 wurde aus dem Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ bzw. aus der Gesamtkonzeption der Verkehrserschließung „VIP III“ entwickelt. Für diese Verkehrserschließung liegt eine Vorplanung mit Stand 23.12.2014 vor. Diese Vorplanung wurde ebenfalls von der ibu-GmbH erarbeitet.

Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG erfolgt über die Erschließungsstraße 1, die sich im Nordwesten an das Baugrundstück anlehnt. Das Plankonzept sieht zwei Ein- und Ausfahrten im baulich genutzten Teilbereich des Baugrundstücks vor.

Die Erschließungsstraße 1 stellt die Fortführung der „Industrieparkstraße“ als öffentlicher Verkehrsraum in Richtung Südwesten dar und endet mit dem Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße 2.

Die Trasse der Erschließungsstraße 1 durchläuft kurz vor deren Ausbauende die Schutzzone bzw. den Schutzstreifen des Weltkulturerbes „Limes“. Im Hinblick auf das geplante weiterführende Erschließungssystem ist dieser bauliche Eingriff in die Schutzzone des „Limes“ unvermeidbar. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind die baulichen Eingriffe im Bereich der Schutzzone „Limes“ auf das Wesentliche zu minimieren.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist rechtzeitig über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren. Das Amt wird die Erdarbeiten, speziell den Humusabtrag, im Bereich des Limes begleiten und dokumentieren. Nach der Dokumentation erfolgt die Freigabe für die weiteren Tiefbauarbeiten (Siehe Nr. 5 unter „Hinweise“ in der Planzeichnung).

Hinweis: Im Zuge künftiger VIP III-Bauabschnitte erfolgt eine Weiterführung der Erschließungsstraße 1 in Richtung Westen und eine Weiterführung der Erschließungsstraße 2 in Richtung Norden parallel zum „Limes“-Schutzstreifen.



Bild 6: Einmündungsbereich „Industrieparkstraße“ in den „Birkenbüschleinsweg“



Bild 7: Bestehende Wendeanlage am Ende der „Industrieparkstraße“

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße 1 ist analog zum Bestand mit ca. 8,40 m vorgesehen. Dieser geplante Verkehrsraum beinhaltet neben der asphaltierten Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m sowohl einen einseitigen Gehweg mit Pflasteroberfläche auf der Nordwestseite als auch einen einseitigen Schrammbord ebenfalls aus Pflaster auf der Südostseite. Die Gehwegbreite ist mit 1,55 m geplant, die Breite des Schrammbords mit 35 cm.

Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 der Richtlinien für die

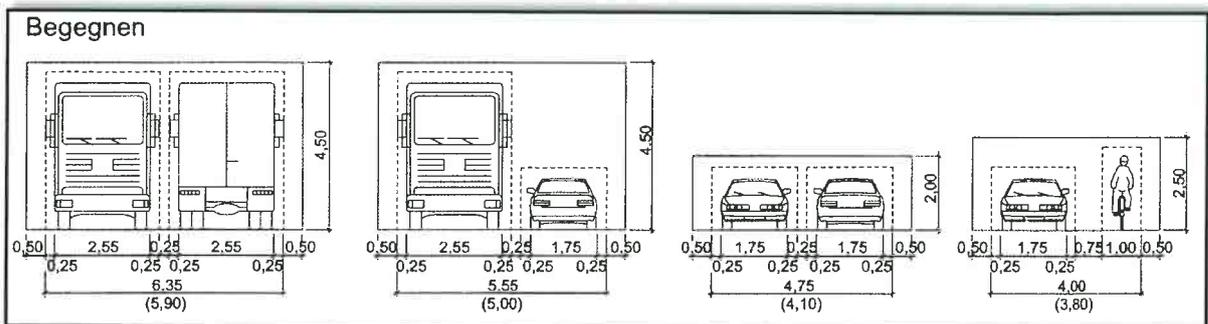


Bild 8: Auszug aus Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Anlage von Stadtstraßen RASt (Ausgabe 2006) festgelegt.

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße werden der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35 m bzw. 5,90 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die gewählten Fahrbahnregelbreiten der Erschließungsstraße 1 liegt mit $b = 6,50$ m über dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / LKW.

5.5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ ist wie in den angrenzenden bestehenden „VIP“-Bereichen im Trennsystem vorgesehen. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt z.T. im Freispiegel über ein Pumpwerk zur Kläranlage. Das Regenwasser wird über eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage / Rückhaltung dem Vorfluter zugeführt. Für die geplanten Kanaltrassen im Planbereich werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße 1 in der Regel in Anspruch genommen.

Die Entwässerung des Baugrundstücks sieht folgendes Konzept vor:

- ⊕ Einrichtung von Schmutz- und Regenwasser-Hausanschlüssen auf dem Grundstück;
- ⊕ Häuslich bzw. gewerblich anfallendes Schmutzwasser wird dem SW-Kanal zugeführt;
- ⊕ Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen sowie ggf. anfallendes Drainagewasser wird über den RW-Kanal abgeleitet;
- ⊕ Zur Entlastung des Regenwassersystems wird das anfallende Oberflächenwasser aus den Stellplatzflächen und sonstigen unbelasteten Nebenflächen über die belebte Bodenzone einer flächenhaften Versickerung zugeführt.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Anschluss an das Regenwassersystem gewährleistet.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Die Entwässerung des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG wird entsprechend den Vorgaben der Fachplanung konzipiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt.

5.5.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die in Walldürn zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Walldürn und ist somit sichergestellt.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über einen geplanten Löschwasserbehälter. Der Standort ist an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

5.5.4 Sonstige Versorgung

Die erforderlichen Leitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) zur Versorgung des Planbereichs werden im Zuge der Erschließung bzw. der baulichen Inanspruchnahme mit den zuständigen Einrichtungen abgestimmt.

5.6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Realisierung des Vorhabens „ZG Raiffeisen / VIP III“ ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag; er dient der Erfüllung der städtebaulichen Aufgaben und ergänzt somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, den mit der Stadt abgestimmten Plan über die Durchführung eines Vorhabens und den hierzu notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Baugesetzbuch in §12 Abs. 1 geregelt.

Im Durchführungsvertrag wird u.a. folgendes dargestellt und geregelt:

- ⊕ Darstellung des geplanten Bauvorhabens.
- ⊕ Realisierung des geplanten Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- ⊕ Anforderungen an das Bauvorhaben / Nutzungsbedingungen
- ⊕ Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- ⊕ Durchführung der erforderlichen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs
- ⊕ Sicherheitsleistungen

5.7 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.7.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung.

5.7.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Der Planbereich soll als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen werden.

Desweiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Nachdem das Plangebiet für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung stehen soll, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Entsprechend den städtebaulichen Absichten des Gemeindeverwaltungsverbandes sind solche Einrichtungen und Nutzungen innerhalb des Verbandsgebietes an anderer Stelle vorgesehen. Desweiteren soll mit dieser Festsetzung negative raumordnerische Auswirkungen vermieden werden, da mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen sind und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln wären.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um unerwünschten Umstrukturierungen im Industriegebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" vorzubeugen. Die bereits in den Baugebieten „Rotbild / Höpfinger Pfad VIP I“ und „Katzenwiesen / VIP II“ getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sollen auch im VIP III bzw. in dessen Teilbereichen verwendet werden, da sich diese bewährt haben. Weiterhin möchte man die darin getroffene städtebauliche Gliederung beibehalten.

Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Industriegebietes bleiben trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt.

5.7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,8 und der Baumassenzahl (BMZ) mit maximal 9,0.

Bei der Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl wurde unter anderem auch die bisherige Bebauung in den beiden Baugebieten „Rotbild / Höpfinger Pfad VIP I“ und „Katzwiesen / VIP II“ berücksichtigt.

5.7.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhen der Gebäude werden mit den maximalen Firsthöhen $FH_{\max} = 16,00$ m und maximalen Traufhöhen $TH_{\max} = 14,00$ m festgesetzt. Die Höhen der sonstigen baulichen Anlagen wie Silo etc. werden analog zur Firsthöhe der Gebäude auf $AH_{\max} = 16,00$ m beschränkt.

Dadurch wird die Kubatur der künftigen Gebäude reguliert. Zielsetzung der Festsetzungen zur Höhenregulierung baulicher Anlagen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe der Gebäude erfolgte analog zu dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“; diese Festsetzungen sollen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe unverändert bleiben.

5.7.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 und § 23 BauNVO)

Die Bebauung soll in abweichender Bauweise erfolgen, so dass eine Gebäudelänge über 50 Meter realisiert werden kann. Generell sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen umfasst.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 200 m zulässig. Dies soll dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Industriegebiet entsprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegen gewirkt wird.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf das geplante Vorhaben und auf die individuellen Bauabsichten im Erweiterungsfall gewährleistet wird.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang von Bundesstraßen Straßenabstandsflächen in einer Tiefe von 20,00 m von der Bebauung mit Hochbauten jeder Art freizuhalten (Bauverbotsstreifen). Im Südosten des Baugebietes ist die Baugrenze entsprechend dieser Vorgabe festgesetzt. In diesem Bauverbotsstreifen hin zur Bundesstraße B27 sind bauliche Anlage jeder Art und Werbeanlagen unzulässig.

5.7.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße 1 beziehen sich auf den Einschrieb in der Planzeichnung Teil A.

Die Konzeption des Verkehrsraumes der Erschließungsstraße 1 erfolgte auf der Grundlage der Vorplanung der Verkehrsanlagen zum Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ mit Stand 23.12.2014, erstellt durch die ibu-GmbH, Tauberbischofsheim.

Die Aufteilung und Gliederung des öffentlichen Verkehrsraumes kann sich im Zuge der weiteren Planungen geringfügig ändern.

5.7.7 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Planbereich werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparendem Lichtspektrum zugelassen.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden. Daher sollen zur Außenbeleuchtung zum Beispiel Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden, die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an.

Lärmschutzmaßnahmen

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde eine umfangreiche Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen durch das Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH aufgestellt. Hierbei wurden die Einwirkung des geplanten Industriegebietes auf die angrenzenden Gewerbe-, Misch und Wohngebiete untersucht.

In diesem Zusammenhang sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- und die TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) für die Industrie- und Gewerbelärmsituation maßgeblich. Abgeleitet wurde die Berechnung aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass Betriebe, die sich im Planbereich ansiedeln möchten, auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung Rücksicht nehmen müssen. Eine Einschränkung für bestimmte Betriebsarten wird jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen. Die Beschränkung der Emissionen in den vorgegebenen Richtungen dürfte in aller Regel durch entsprechende Betriebsplanung auszugleichen sein. Festzuhalten ist allerdings der Aspekt anhand der Berechnung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zu-

gelassen werden. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Das Ergebnis des Gutachtens wurde in einer Zusammenfassung als Festsetzung im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Für das Plangebiet werden zulässige Geräuschkontingente nach DIN 45691 ermittelt und festgesetzt.

Solange der bestehende Aussiedlerhof Böhrrer westlich des Planbereichs Bestandskraft hat, wird für das Gebiet folgendes Kontingent L_{EK} zu Grunde gelegt:

tagsüber	L_{EK}	=	62 dB(A)
nachts	L_{EK}	=	47 dB(A)

Wenn der Bereich des Aussiedlerhofes Böhrrer westlich des Planbereichs künftig im geplanten Baugebiet „Ziegelhütte“ einer gewerblichen Nutzung zugewiesen wird, wird für den Planbereich folgendes Kontingent L_{EK} maßgebend:

tagsüber	L_{EK}	=	63 dB(A)
nachts	L_{EK}	=	48 dB(A)

Weiterhin wird ergänzend zu den hier getroffenen Festsetzungen und Aussagen auf die Berechnung der zulässigen Lärmkontingente des Ingenieurbüros Braunstein & Berndt GmbH verwiesen. Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und den Darstellungen des Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ zum Schall- und Lärmschutz.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis -Gewerbeaufsicht- vom 26.04.2010 zum Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ wurden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken hierzu geäußert.

5.7.8 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches hin zur Bundesstraße wird zwischen festgesetzter Baugrenze und der Baugebietsgrenze ein flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt. Auf dieser Fläche sind zehn heimische Bäume 1. Ordnung und Sträucher entsprechend der Liste für Gehölzpflanzungen (siehe Textliche Festsetzung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten.

Das Pflanzgebot sieht generell Pflanzungen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Da mit der baulichen Entwicklung des Gebiets in die nahezu offene Landschaft eingegriffen wird und der Planbereich am Stadtrand von Walldürn liegt, ist die Grünordnungsplanung auf eine Eingrünung hin zur Bundesstraße B27 mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen fokussiert.

5.7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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:

- ⊕ Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche;
- ⊕ Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten;
- ⊕ Aufhängen von Vogelnistkästen oder Fledermauskästen.

Die festgesetzten Maßnahmen müssen spätestens bis zur Baufertigstellung erfolgen. Um eine sachkundige Umsetzung der Maßnahmen zu erreichen, ist eine fachkundige Person (Biologe / Umweltplaner) hinzuzuziehen.

5.7.10 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

5.8 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die äußere Farbgebung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen darf nicht mit leuchtenden und reflektierenden Farben und Materialien erfolgen, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B27 z.B. durch Sonnenreflexionen ist auszuschließen.

5.8.2 Dachgestaltung

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden Sattel-, Shed- und Pultdächer mit Neigungen bis 30° sowie Flachdächer zugelassen. Dacheindeckungen aus blendenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig, um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern. Im Hinblick auf eine evtl. Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planbereich sind unbeschichtete Metalleindeckungen unzulässig.

Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich nach den Gestaltungsmerkmalen des bereits vorhandenen Verbandsindustrieparks „VIP I“ und „VIP II“, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben.

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO gelten Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung auf Dachflächen als Verfahrensfreie Vorhaben. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.

5.8.3 Einfriedungen

Generell dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der privaten Nachbargrundstücke errichtet werden. Bedingt durch die gewerbliche Nutzung werden die Einfriedungen hinsichtlich der Höhe und Materialauswahl nicht beschränkt.

Bei der Errichtung entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken ist das Nachbarrecht zu beachten.

5.8.4 Stellplätze

Durch den Bau von versickerungsfähigen Verkehrsflächen in Teilbereichen des Baugrundstücks kann die zunehmende Oberflächenversiegelung zumindest zu einem Teil reduziert werden.

In diesem Sinne sollen zumindest Stellplätze für Kfz, Parkplätze, Fußwege, Lagerflächen, Ausstellungsflächen und sonstige unbelastete Nebenflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, sofern dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Hiervon werden Flächen ausgenommen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis

besteht, dass verunreinigtes oder belastetes Oberflächenwasser in den anstehenden Boden eingetragen wird.

5.8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtende bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Innerhalb des 20-m-breiten Abstandstreifens zur Bundesstraße bzw. deren Fahrbahnrand sind Werbeanlagen unzulässig (Anbauverbot gemäß § 9 FStrG). Die Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B27 ausgeschlossen ist.

Die Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen sind erforderlich, um ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und um Verkehrsbeeinträchtigungen der Bundesstraße B27 zu vermeiden.

5.8.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Gemeinden können nach § 74 I Nr. 5 LBO die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten vorschreiben. Sie können mit einer derartigen Satzungsregelung die Verkabelung der genannten Leitungen erreichen. Nach Auffassung des Gemeindeverwaltungsverbandes führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes des Baugebietes. Der Gemeindeverwaltungsverband hält es angesichts der Ortsrandlage und der vorgelagerten Bebauung neben der Bundesstraße 27 für angemessen und auch vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zwischen Leitungsträger und dem Gemeindeverwaltungsverband möglich.

5.9 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zu Bodenfunden, zum Weltkulturerbe „Limes“, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs und zur Energiegewinnung / Klimaschutz werden Bestandteile in der Planzeichnung (Teil A).

6. BELANGE DES NATURSCHUTZES

6.1 ALLGEMEIN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden in den beiliegenden Fachbeiträgen aufgezeigt und abgehandelt.

6.2 ARTENSCHUTZ

Für das Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde im März 2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos aus 92281 Königstein durchgeführt (Siehe Anlage).

Zusammenfassend wurde folgendes gutachterliches Fazit durch den prüfenden Biologen dargestellt.

„Im Planbereich des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-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 durch das Projekt bedingten 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 gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.“

Der gesamte Sachverhalt ist dem Gutachten des Diplom-Biologen Bernhard Moos in der Anlage zu entnehmen.

6.3 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG

Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs wurde als Begleitplanung im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans durchgeführt. Zudem wurde ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erstellt. In diesen Fachbeiträgen wurde auch das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausreichend berücksichtigt.

Die Leistungen zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht und zur Grünordnungsplanung wurden durch das Büro GaLaPlan, Dipl.-Ing. Roland Wöppel in Tauberbischofsheim erbracht. Auf diese Fachbeiträge in der Anlage wird verwiesen.

6.4 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich des Baugebietes „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das Pflanzgebot entlang der B 27 zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird jedoch bei der Ausgleichsbilanzierung in den Berechnungen berücksichtigt.

Die als Maßnahme zur Verminderung genannte Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlägen stellt einen teilweisen Ausgleich für das gestörte Wasserregime dar, leistet aber durch den Bau von offenen Becken und die daraus resultierende Umwandlung bisher intensiver genutzter Flächen in sehr extensiv genutzte Bereiche auch einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, Luft/ Klima und das Schutzgut Boden.

Das ermittelte Defizit ist folglich zum größten Teil durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereichs auszugleichen. Flächen für Ersatzmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Baugebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind auf Grund der vorhandenen oder geplanten Besiedlung im näheren Umfeld leider nicht verfügbar. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen sollen daher geeignete Flächen im erweiterten Umfeld genutzt werden.

Mit dem Gemeindeverwaltungsverband wurde ermittelt, welche Flächen verfügbar sind. Diese wurden dann auf ihre Eignung überprüft und entsprechend verbindliche Maßnahmen festgesetzt.

Als Flächen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden folgende Grundstücke herangezogen:

Gemarkung / Flurstücks-Nr.	Fläche	Bestand (Biotoptyp Bestand)	Geplante Maßnahmen (Biotoptyp Planung)
Gottersdorf 3848	8.021 m ²	Wirtschaftsgrünland (33.40)	Umwandlung in extensives Grünland (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte)
Gottersdorf 3871	8.858 m ²	Acker (37.10)	Umwandlung in extensives Grünland (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte)
Gottersdorf 3875	800 m ² 7.221 m ²	Acker (37.10) Wirtschaftsgrünland (33.40)	Umwandlung in extensives Grünland (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte)
Altheim 17171	20.452 m ²	Acker (37.10)	Umwandlung in extensives Grünland (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte)

Die Kompensation des ermittelten Defizits im Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ soll durch Umwandlung bzw. Aufwertung dieser Ackerflächen bzw. Wirtschaftswiesen in extensives Grünland (Magerwiese) erfolgen. Die Umwandlung in eine Magerwiese bedeutet, dass artenreiches Grünland angesät wird. Düngung und Pestizideinsatz auf diesen Flächen müssen künftig unterbleiben. Empfohlen wird eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes oder eine extensive Beweidung ohne Trittschäden.

Der nähere Sachverhalt und die Lage der Grundstücke für die Ersatzmaßnahmen auf den Gemarkungen Gottersdorf und Altheim sind dem Fachbeitrag „Grünordnung“ zu entnehmen.

Die Durchführung und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn geregelt.

7. FLÄCHENBILANZ / DATEN

Nach den Darstellungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Künftiger Status	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Baugrundstück Raiffeisen eG	privat			25.785 m ²	88,2 %
davon überbaubare Grundstücksfläche		21.382 m ²	73,2 %		
davon Fläche mit Pflanzgebot		2.339 m ²	8,0 %		
Öffentlicher Verkehrsraum Erschließungsstraße 1	öffentlich			3.352 m ²	11,5 %
Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün				90 m ²	0,3 %
Gesamtfläche Geltungsbereich				29.227 m²	100,0%

8. BODENORDNUNG

Der GVV ist in Besitz der relevanten Grundstücke und Grundstücksteile im Plangebiet.

In einem Kaufvertrag wird dem Vorhabenträger das im Plangebiet zur Bebauung gewünschte Grundstück vom GVV überlassen. Eigentümer der öffentlichen Verkehrsanlagen bleibt der GVV.

Dahingehend wird nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen eine Katastervermessung des Planbereichs durchgeführt.

Karlsruhe, den 09.07.2015

Vorhabenträger:

Dipl.-Ing. (FH) U. Müller

ZG Raiffeisen eG

Lauterbergstraße 1-5 - 76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 / 352-1231

Mail: uwe.mueller@zg-raiffeisen.de

Web: www.zg-raiffeisen.de

Tauberbischofsheim, den 09.07.2015

Projektleitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

Bearbeitung:

E. Göbel

ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 - 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09341 / 8909-0

Mail: info@ibu-gmbh.com

Web: www.ibu-gmbh.com / www.ibu-solardachboerse.de



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„ZG Raiffeisen / VIP III“**

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Erläuterung zur Umweltprüfung und Grünordnung
mit Regelung von Eingriff und Ausgleich

STAND:

8. Mai 2015

AUFTRAGGEBER:

ZG Raiffeisen eG

Karlsruhe

Erstellt durch

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim · Voltstraße 2

Telefon: 0 93 41/89 71 34

Telefax: 0 93 41/89 66 898

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Einleitung.....	2
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung.....	2
1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung	2
1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung	2
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	3
2.1 Schutzgüter	3
2.1.1 Schutzgut Boden	3
2.1.2 Schutzgut Wasser	4
2.1.3 Schutzgut Klima/Luft.....	4
2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1.5 Schutzgut Mensch	7
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	8
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.2 Wechselwirkungen.....	9
2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben	10
2.3.1 Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern	10
2.3.2 Energienutzung	10
2.3.3 Luftqualität.....	11
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
3.1 Erhaltung des Status quo.....	11
3.2 Alternativen.....	11
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	11
4.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	12
4.3 Ersatzmaßnahmen	13
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Bauleitplanung

Die ZG Raiffeisen eG in Karlsruhe beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ZG Raiffeisen / VIP III“ innerhalb des Verbandsindustrieparks Walldürn, III. Abschnitt (Birkenbüschlein / VIP III) im Osten von Walldürn. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen als Industriegebiet (GI) und die kurzfristige Erschließung, um den Bau eines Agrar-Technik-Zentrums zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan weist wie der zugehörige Landschaftsplan Flächen für die Landwirtschaft aus und ist entsprechend zu aktualisieren.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit 29.227 m² die Teilflächen mehrerer Flurstücke im Südosten von Walldürn. Die GRZ soll auf 0,8 festgesetzt und die Höhe der Gebäude auf maximal 16 m beschränkt werden. Die überbaubare private Fläche beträgt 21.382 m², dazu kommen die Zufahrten und Nebenflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele hinsichtlich der Umwelt und deren Berücksichtigung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und darauf basierend erfolgte eine Grünordnungsplanung mit Ermittlung der Eingriffe und Regelung des Ausgleichs nach §§ 13 - 19 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 18 Abs.3 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg. Demnach wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie deren Erheblichkeit ermittelt. Mit der Grünordnungsplanung als Bestandteil der Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt und festgesetzt. Dabei waren auch die Ergebnisse des Fachbeitrags zur Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, erstellt durch den Biologen B. Moos, Königstein, zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan ist der geplante Geltungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.3 Scoping und vorgezogene Behördenbeteiligung

Bei der Umweltprüfung wurden die angrenzenden Nutzungen um den Geltungsbereich in die Untersuchungen bezüglich Natur und Umwelt einbezogen. Der Untersuchungsrahmen dafür wurde mit dem zuständigen Mitarbeiter beim Umweltamt des Landratsamtes vorab mündlich besprochen. Eine saP wurde bereits für den größeren geplanten Geltungsbereich des Baugebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ durchgeführt und kann für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden.

Ein Scoping in größerem Umfang wurde für das Gebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“ nicht durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 23.03.bis 24.04.2015.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der größte Teil der Fläche (86,5 %) des geplanten Baugebietes „ZG Raiffeisen / VIP III“ ist derzeit als Ackerland genutzt. Im Südosten befindet sich Wirtschaftsgrünland und 245 m² sind Wegfläche.

2.1 Schutzgüter

In diesem Abschnitt werden der Zustand der Schutzgüter und die Bedingungen für Menschen im betroffenen Raum sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf diese dargelegt. Im Voraus wird darauf hingewiesen, dass keine amtlich kartierten Biotope innerhalb vom Geltungsbereich liegen oder unmittelbar daran angrenzen.

2.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Gebiet um Walldürn gehört zum Süddeutschen Schichtstufenland und weist die Schichtenfolge der Trias (Erdmittelalter) mit Muschelkalken und Buntsandsteinen auf.

Die Siedlungsflächen von Walldürn und das Gewann „Birkenbüschlein“ befinden sich im Bereich des Oberen Buntsandsteins, der vor allem nördlich von Walldürn und bis in den Planungsraum hinein mit Lehm und Löss aus dem Quartär überdeckt ist.

Daraus haben sich Parabraunerden, beim Vorkommen stauender Schichten auch Pseudogleye, entwickelt. Auch Rötton aus verwittertem Schluffstein bildet teilweise den geologischen Untergrund im Gebiet und bedingt das Vorkommen von mächtigen Schichten toniger Lehme.

Durch die intensive Landwirtschaft sind Vorbelastungen vorhanden wie Verdichtung und Erosion. An den Flächen neben der B 27 sind Schadstoffeinträge aus dem Verkehr möglich.

Konflikte / Auswirkungen: Vor allem Bau bedingt sind weitere erhebliche negative Auswirkungen durch Bodenabtrag und Versiegelung zu erwarten. Im Geltungsbereich wird eine Bodenversiegelung von circa 80 % der Fläche durch Erschließung und Überbauung erfolgen. Anfallendes Wasser kann somit nur in verringertem Maß im Boden versickern. Die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung als Ackerland werden nicht mehr möglich sein, die natürliche Bodenentwicklung ist auf dem größten Teil der Fläche ebenfalls nicht mehr möglich.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Boden im Planungsraum ist hoch, da es sich – abgesehen vom oberen bewirtschafteten Horizont – um natürlich gewachsenen Boden handelt. Die nachfolgenden Belastungen durch die Nutzungen sind dagegen vergleichsweise gering.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Befahren angrenzender Flächen ist nicht notwendig, weil der Geltungsbereich über geplante Zufahrten ausreichend erschlossen wird.

Ergebnis: Die Bewertung des Bodens erfolgte gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012) funktionsbezogen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hinsichtlich der zu schützenden Bodenfunktionen zu erwarten. Abwertungen sind bei drei zu

schützenden Funktionen in bedeutendem Umfang wegen der Versiegelung durch Überbauung vorzunehmen. Die verminderte Erfüllung hinsichtlich der drei Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe führt zu einem **Defizit von 60.024 BWE (Bodenwerteinheiten)**.

Das Defizit ist insgesamt so hoch, dass nicht von einer Kompensierung abgesehen werden kann. Der Ausgleich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich und muss außerhalb durchgeführt werden.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden, lediglich ein zeitweise Wasser führender Graben schließt im Südosten an. Zum östlich liegenden Regenrückhaltebecken als temporäres Stillgewässer fließen aus dem VIP I der Limesgraben und aus dem VIP II der Katzensgraben.

Grundwasser steht erst in größeren Tiefen an, was auch im nahe gelegenen Tonabbaugebiet zu erkennen ist. Durch die tonhaltigen Böden und undurchlässige Schichten kann im Gebiet Staunässe auftreten.

Das gesamte Untersuchungsgebiet gehört zum Einzugsbereich des Marsbachs.

Vorbelastungen des Wassers sind im Gebiet durch Einflüsse aus der Landwirtschaft (Düngung, Pestizideinsatz) und die Industriegebiete (Wasserregime) vorhanden.

Konflikte / Auswirkungen: Im Geltungsbereich und darüber hinaus wird sich die Versiegelung durch eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Wasserhaushalt auswirken. Die Versickerung wird in überbauten Flächen ganz unterbunden.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird über geschlossene Leitungen, offene Gräben und Rückhaltebecken dem Marsbach zugeführt. Über die Becken und Gräben soll auch eine Teilversickerung erfolgen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird das Wasserregime von Katzensgraben und Marsbach durch die Ableitung des Wassers von den versiegelten Flächen verändert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen wird als mittel bis hoch eingestuft.

Ergebnis: Die Einordnung des anstehenden Oberen Buntsandsteins, der mit Lehm und Löss aus dem Quartär überdeckt ist, erfolgt in die Stufe D (gering).

$$2,9227 \text{ ha} \times 2,0 \text{ WE} = 5,85 \text{ haWE}$$

Versiegelte Flächen fallen in die Stufe E (sehr gering). Durch das Trennsystem mit Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser über Rückhaltebecken zum Marsbach ist die Einstufung in Ed (gering bis sehr gering) möglich. Die Grünflächen können weiterhin der Stufe D zugeordnet werden.

$$(2,398 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WE}) + (0,525 \text{ ha} \times 2,0 \text{ WE}) = 4,65 \text{ haWE}$$

Durch die **Versiegelung von Flächen und die reduzierten Auswirkungen durch Anwendung des Trennsystems** ergibt sich ein Defizit für das Schutzgut Wasser. Der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf beträgt

$$5,85 \text{ haWE} - 4,65 \text{ haWE} = 1,20 \text{ haWE.}$$

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 7 – 8° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 700 und 750 mm.

Im Vergleich zu umliegenden Gebieten wie dem Erfstal und dem Taubertal sind die Temperaturen durch die höhere Lage im Mittel zwar etwas geringer, die Sonneneinstrahlung wegen weniger Nebeltagen aber höher.

Eine erhebliche Belastung des Klimas ist im Gebiet nicht feststellbar. Die überwiegenden Winde aus westlichen und östlichen Richtungen können den Untersuchungsraum noch gut durchströmen. Je nach Luftströmung können aber periodisch durch Emissionen aus dem nordöstlich liegenden Gelände der Firma ALBA im VIP II oder aus den Industrie- und Gewerbeflächen im Westen Belastungen und unangenehme Gerüche auftreten.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der B 27 ist zudem ein Eintrag von Schadstoffen vorhanden, der jedoch für das Gebiet noch als gering eingeschätzt wird.

Die Aufheizung von überbauten Flächen durch die großen versiegelten Flächen in den Industriegebieten um das geplante Baugebiet wirkt sich durch die Pufferung über die vorhandenen Gehölzstreifen und den hohen Grünlandanteil im Gebiet nicht spürbar aus.

Die Vorbelastungen sind im Gebiet des geplanten VIP III daher noch als gering einzustufen.

Konflikte / Auswirkungen: Im Geltungsbereich wird die Vegetationsfläche verringert, jedoch werden keine Gehölze beseitigt, die zur Sauerstoffproduktion beitragen. Durch Versiegelung und Bebauung wird eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse eintreten. Zur geringeren Sauerstoff- und Frischluftproduktion kommen eine Erwärmung der Luft und ein reduzierter Frischluftabfluss durch die baulichen Anlagen. Mittelfristig bis langfristig ist durch die geplanten Bepflanzungen ein teilweiser Ausgleich möglich. Auch Beeinträchtigungen der Luft durch den Einsatz von Pestiziden im Geltungsbereich werden entfallen.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden sich die negativen Einflüsse aus dem Geltungsbereich in Form von verringerter Frischluftzufuhr und vermindertem Luftaustausch auswirken.

Beurteilung der Erheblichkeit: mittel

Ergebnis: Nach dem Bewertungsrahmen des angewendeten Modells erfolgt die Einstufung wiederum in 5 Einheiten von sehr gering (Stufe E) bis sehr hoch (Stufe A). Die Wertermittlung erfolgt analog dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung und führt zu haWE.

Nach den Bewertungskriterien für das Schutzgut Klima und Luft erfolgt die Einordnung des Bestandes in Stufe C (mittel). Die Vorbelastungen durch die B27 und das angrenzende Gewerbe wurden unter 4.4.3 als insgesamt gering eingestuft, daher erfolgt für den Bestand keine Abwertung.

Für den **Bestand** ergeben sich somit **8,77 haWE** (2,9227 ha x 3,0 WE).

Der geplante Zustand wird mit den verringerten Leistungen für das Schutzgut in Stufe E (sehr gering) eingeordnet. Unter Berücksichtigung des leicht vorbelasteten Bestandes durch angrenzende Nutzungen und die zu erwartende Sauerstoffproduktion und Filterung der Luft durch den geplanten Gehölzstreifen an der B 27 ist die Aufwertung um eine halbe Wertstufe gerechtfertigt.

Für die **Planung** ergeben sich somit **4,38 haWE** (2,9227 ha x 1,5 WE).

Das **Defizit** beim Schutzgut Luft und Klima beträgt demnach **4,39 haWE**.

Ein spezieller Beitrag zum globalen Klimaschutz bzw. zur Reduzierung von Treibhausgasen nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bei der Realisierung des Vorhabens geht aus den bisher vorliegenden Planungen nicht hervor.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich ist auf Grund der intensiven Nutzung als Acker- und Grünland keine für Natur und Umwelt bedeutende Vegetation vorhanden. Bei der Bestandsaufnahme wurden auch keine besonderen Tiervorkommen registriert, das Potenzial erscheint im Geltungsbereich wegen der Nutzungsart auch gering. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf die Tier- und Pflanzenwelt näher eingegangen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Juli 2010 durchgeführt und im November 2011 ergänzt. Wesentliche Änderungen haben sich im betroffenen Bereich seither nicht ergeben. Die Ergebnisse der Begehung und Bewertung durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos, Königstein sind dieser Umweltprüfung als Anhang beigefügt.

Hinsichtlich des Anhang IV zur FFH-Richtlinie ist festzustellen, dass Lebensraum nur für wenige der darin genannten Arten im Untersuchungsraum vorhanden ist. Das Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzenarten kann auf Grund der strukturarmen Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Konflikte / Auswirkungen: Die beim Bau und durch die entstehenden Anlagen (Straßen / Gebäude) bedingten Auswirkungen sind voraussichtlich stärker als jene durch den späteren Betrieb (Gewerbe / Verkehr).

Im Geltungsbereich werden keine im Sinne des Naturschutzes bedeutenden Vegetationsstrukturen beseitigt oder für die Flora nachteilig verändert. Die Diversität an Pflanzen wird als Folge der Planung nicht verringert, sondern durch Bepflanzungen in den Randzonen eher erhöht.

Die Überbauung der offenen Flächen kann eine Verschiebung im Artenspektrum bei den Tieren im Geltungsbereich bewirken. Negativ betroffen werden davon die Offenlandarten und dabei insbesondere die Feldlerche als typische Bewohnerin von Ackerflächen sein. Bei Realisierung der geplanten Eingrünung können andere Arten, beispielsweise die Hecken bewohnenden Vögel, aber möglicherweise auch Kleinsäuger und Insekten, von der Bebauungsplanung profitieren. Ob besonders geschützte Arten durch das Vorhaben gefährdet sind, wurde im Rahmen der saP untersucht. Siehe oben.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind keine direkten Eingriffe als Folge der Planung erforderlich. Die Überbauung der offenen Flächen und die für manche Arten als Hindernisse wirkenden Bauteile können aber auch eine Verschiebung im Artenspektrum bei den Tieren im Umfeld des Geltungsbereichs bewirken. Die Auswirkungen auf die Fauna und Flora werden als mittel bis gering eingestuft.

Ergebnis und Schlussfolgerungen aus der saP: Es ist anzunehmen, dass das Gebiet von jagenden Fledermäusen überflogen wird. Eine erhebliche Betroffenheit dieser Tiergruppe durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen können bei Berücksichtigung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen (siehe unten) ausgeschlossen werden.

Möglich ist das Vorkommen der Zauneidechse in der Umgebung des Geltungsbereichs. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geeigneten Strukturen für die Zauneidechse, sodass eine Betroffenheit dieser Art durch die Überbauung ausgeschlossen werden kann.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nur geringe Auswirkungen auf die Avifauna vom Vorhaben ausgehen, weil das Plangebiet sehr strukturarm ist. Potenziell betroffen vom Vorhaben sind Arten der offenen Feldflur, gehölzbrütende Vögel werden zumindest nicht unmittelbar beeinträchtigt. Da keine Gehölze beseitigt werden und durch die bestehende Bebauung bereits eine vergleichbare Vorbelastung im

Untersuchungsraum besteht, ist eine erhebliche Betroffenheit dieser Arten auszuschließen.

Fazit: „Beim Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplan ‚Birkenbüschlein / VIP III‘ des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim–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 durch das Projekt bedingten 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 gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.“

Dieses Fazit gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt werden.

Die Bewertung der Biotoptypen, von denen auch die Vorkommen an Tierarten abhängig sind, ergab nach Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein rechnerisches Defizit von 92.275 Wertpunkten.

2.1.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Für die Menschen ist die Umgebung ihres Wohnumfeldes für die Tages- und Kurzzeiterholung (Spaziergänge) von Bedeutung. Durch die intensive Nutzung durch die Landwirtschaft, Industriebauten und das Verkehrsaufkommen sind im Südosten von Walldürn diesbezüglich jedoch starke Beeinträchtigungen vorhanden.

Die Menschen erfahren durch die Belastungen der weiteren Schutzgüter einerseits Beeinträchtigungen, andererseits können sie vom Vorhaben aber auch profitieren. Die Intensität der Vorbelastungen ist für die Menschen als gering bis mittel einzustufen.

Konflikte / Auswirkungen: Für das „Schutzgut Mensch“ bedeutet die Bebauung des geplanten Geländes durch die ZG Raiffeisen eine Verminderung der freien Landschaft, verbunden mit dem Wegfall vertrauter Sichtachsen. Durch Bau und Betrieb entstehen zusätzliche Lärmemissionen und eine Zunahme des Verkehrs, hier jedoch nicht in der Nähe von Wohngebieten. Mit der Überbauung von Äckern und Wiesen entfallen Produktionsflächen für die Landwirtschaft.

In geringem Maße ergibt sich ein verminderter Luftaustausch.

Ergebnis: 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.

Eine direkte Betroffenheit von Menschen durch Beanspruchung von Wohnraum oder Versorgungsgrundlagen liegt beim Vorhaben nicht vor. Eine angemessene Entschädigung für den Wegfall der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird vorausgesetzt. Entsprechende zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung: Das geplante Baugebiet ist mit den westlich und nördlich angrenzenden Wiesen und Ackerflächen derzeit noch ein offener Landschaftsraum zwischen gewerblichen Siedlungsflächen und der Bundesstraße. Blickbeziehungen über unverstellte Flächen aus dem Bereich des Höpfinger Wäldchens und von der Bundesstraße in Richtung der Stadtmitte von Walldürn sind hier noch möglich. Von großer Bedeutung ist im Nordwesten die Gehölzkulisse an der ehemaligen Bahnlinie, welche den von großen Industrie- und Gewerbebauten geprägten Bereich naturnah einfasst. Damit ist der Bereich des geplanten Baugebietes „ZG Raiffeisen / VIP III“ noch ein landwirtschaftlich geprägter Landschaftsbestandteil, der Blickbeziehungen über etwas größere Entfernungen zur Innenstadt zulässt. Er ist jedoch bereits streng eingefasst durch Gewerbeflächen (abgemildert durch die Gehölzbestände) und die Bundesstraße. Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen also vor.

Für Freizeit und Erholung haben die Flächen des Geltungsbereichs geringe Bedeutung. Für die Naherholung als Spazierweg sowie für sportliche Betätigung wird der südlich angrenzende Asphaltweg zwischen geplantem Baugebiet und der Bundesstraße jedoch rege genutzt.

Konflikte / Auswirkungen: Im Geltungsbereich wird durch die Überbauung mit Gebäuden in gut einsehbarer Lage eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Mit der vorgesehenen Umpflanzung wird der Eingriff zwar abgemildert, der Verlust freier Landschaft vermindert und verändert jedoch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Das Landschaftsbild ist somit stark betroffen, auf Grund der Vorbelastungen ist die Erheblichkeit als mittel einzustufen.

Der Erholungswert durch Inanspruchnahme und Verringerung der freien Landschaft sowie die weiteren Beeinträchtigungen durch Luftbelastung und Verkehr ist nur gering betroffen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wirken die Veränderungen ebenfalls auf Landschaft und Erholung ein. Zumindest bis zum wirksam Werden der Bepflanzung und einer gewissen Gewöhnung kann die geplante Bebauung auf den bisher freien Flächen sehr störend auf die Umgebung einwirken.

Ergebnis: Nach dem Bewertungsrahmen des angewendeten Modells gelten als Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart, wobei hinsichtlich der Eigenart auch die Historie betrachtet werden soll. Nach Beurteilung des Bestandes und der vorliegenden Kenntnisse ist der überplante Bereich historisch - abgesehen vom nicht sichtbaren Limes - ohne erhebliche Bedeutung und mit der Ansiedlung der umgebenden Gewerbeflächen sowie durch die Bundesstraße sind bereits negative Einflüsse mit Beeinträchtigungen für die Landschaft verbunden.

Als Nebenkriterien werden bei der Bewertung Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, Erreichbarkeit und beobachtbare Nutzungsmuster (Frequentierung) berücksichtigt.

Der Bestand des Planungsraums wird somit bei Reduzierung der Betrachtung auf den Geltungsbereich in die Wertstufe Ed eingeordnet, je mehr das Umfeld betrachtet wird, geht die Bewertung von E zu D (geringe Bedeutung). Von größter Bedeutung bei der Betrachtung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall nicht der Bestand an Strukturen, sondern die vorhandene Blickachse in Richtung Walldürn.

Die Wertermittlung zur Bilanzierung erfolgt über Hektar-Wert-Einheiten (haWE) gemäß den ermittelten Wertstufen. Das heißt, dass die Fläche je nach Einstufung mit dem Faktor von 1 bis 5 multipliziert wird, also bei Einstufung in E: Fläche (ha) x 1,0, bei Einstufung in A: Fläche (ha) x 5,0.

Für den **Bestand** ergeben sich im vorliegenden Fall somit **4,38 haWE** (2,9227 ha x 1,5 WE). Ein Zuschlag wäre für die jetzt noch vorhandene Sichtachse und die vorhandene Eingrünung von VIP II durch die Grünstrukturen zu vergeben.

Der geplante Zustand wird zunächst einer noch stärker überformten Fläche mit Industrie- und Gewerbebebauung entsprechen. Vor allem wird aber eine bedeutende Sichtachse verstellt; dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar.

Landschaftstypische Elemente werden im Geltungsbereich nicht verringert. Durch die standortgerechte Eingrünung wird der Anteil an Grünstrukturen sichtbar erhöht. Zwar kann damit kein Ausgleich hergestellt, aber eine deutliche Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

Die Einstufung des geplanten Zustands ist daher kaum geringwertiger als der Bestand und ebenfalls in der Wertstufe Ed einzuordnen.

Für die **Planung** ergeben sich nach dem angewendeten Schlüssel somit **4,38 WE** und beim Schutzgut Landschaftsbild u. Erholung ergibt sich **kein rechnerisches Defizit**.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Sachgüter von Bedeutung sind, abgesehen von den Nutzflächen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Vorbelastungen für die Sachgüter in den bebauten Flächen des Untersuchungsraums sind nicht bekannt und im Rahmen der Umweltprüfung unbedeutend.

Als bedeutendes Kulturgut ist der als Weltkulturerbe eingetragene römische Limes vorhanden, der westlich des Gebietes verläuft und durch die geplante Erschließungsstraße berührt wird. Im Geltungsbereich bzw. zwischen der alten Bahnlinie und der B 27 liegen die üblichen Vorbelastungen durch die Bewirtschaftungen vor. Eventuell sind weitere Kulturgüter in Form von Bodendenkmalen vorhanden; ob für diese Vorbelastungen bestehen, kann im jetzigen Planungsstand nicht beurteilt werden.

Konflikte / Auswirkungen: Durch die Umwandlung der Flächen für Industrie und Gewerbe sowie den Straßenbau werden die historischen Kulturformen entfallen, aber keine sichtbaren Kulturgüter. Eine Betroffenheit des Limes als Bodendenkmal ist jedoch gegeben. Zur Sicherung wurde der Schutzstreifen festgelegt, die Durchschneidung als Folge des Straßenbaus verursacht dennoch eine zusätzliche Beeinträchtigung.

Hinsichtlich der Fläche als Sachgut wird zwar der Wert als landwirtschaftliche Nutzfläche entfallen, durch die Aufwertung als Bauland wird dieser Ausfall jedoch voraussichtlich kompensiert.

Ergebnis: Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im vorliegenden Fall als gering einzustufen.

2.2 Wechselwirkungen

Veränderungen an einem der natürlichen Elemente Boden, Wasser und Luft haben in der Regel auch Auswirkungen auf die beiden anderen. Ebenso regelmäßig betroffen von Wandlungen dieser drei Elemente ist die Pflanzenwelt. Die Tierwelt ist einerseits von Veränderungen an den drei Grundelementen selbst betroffen, weiterhin reagiert sie in besonderem Maß auf die daraus resultierenden Veränderungen im Pflanzenbestand.

Der Mensch reagiert auf diese Veränderungen wiederum sehr subjektiv und unterschiedlich in seiner Wertung. Eng mit der Wirkung auf den Menschen sind die ein-

treten. Die Veränderung des Landschaftsbildes und damit der Erholungswert des Gebietes verbunden.

Kultur- und Sachgüter sind zwar in der Hauptsache durch direkte Veränderungen und Zerstörungen betroffen, können aber in Wirkung und Wert auch durch Beeinträchtigungen von natürlichen Grundlagen (Boden, Wasser, Luft, Flora) beeinflusst sein.

Die Betrachtungen der vorhandenen Schutzgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den angrenzenden Flächen zeigen, dass auch besonders zu betrachtenden Wechselbeziehungen bestehen oder verändert werden. Ein Beispiel stellen die Ansprüche der Feldlerche an ihre Reviere dar. Durch die Bebauung wie auch durch Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild und Flora / Fauna im Allgemeinen können die Bedingungen für die Feldlerche verschlechtert werden, da sie ein „Kulissenmeider“ ist und auch ohne direkte Beeinträchtigung ihr Revier verlagert, wenn vertikale Strukturen heranrücken. Damit kann mehr geeignete Habitatfläche als der neu erschlossene Bereich verloren gehen.

Durch die geplante Bebauung wird auch keine wertvolle Landschaft direkt zerstört, mit den veränderten Kulissen und verstellten Blickachsen findet jedoch eine großräumige Veränderung des Landschaftsbildes statt.

2.3 Berücksichtigung der Ressourcen und Planungsvorgaben

Bei der Umweltprüfung ist auch der Umgang mit den natürlichen Ressourcen im Planungsraum zu hinterfragen und die Einhaltung von Vorgaben durch sonstige Planungen ist festzustellen. Neben den unter 2.1 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auch die Nachhaltigkeit und die Zukunftsfähigkeit der Planungen zu prüfen.

Die Forderung zur Einhaltung der einschlägigen Gesetze, wie z. B. des Bodenschutzgesetzes und des BImSchG, wird in der Satzung des Bebauungsplans und allgemein gültige Normen berücksichtigt. Zum Schutz bzw. der effektiveren Nutzung von natürlichen Ressourcen bestehen jedoch Möglichkeiten über die Normen hinaus.

2.3.1 Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen und Abwässern

Über die Einhaltung der Grenzwerte hinaus gehende Vorschriften bezüglich von Emissionen im Gebiet sind nicht geplant. Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung überwiegend auf konventionelle Weise bzw. gemäß dem Stand der Technik.

Die Entwässerung soll zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Trennsystem mit Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser über den Katzensgraben zum Marsbach erfolgen.

2.3.2 Energienutzung

Bezüglich der Energienutzung gehen die Vorgaben über die allgemein gültigen Regeln nicht hinaus. Das Potenzial an technischen Möglichkeiten für eine nachhaltige Nutzung – wie z. B. regenerative Energien – wird damit voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

2.3.3 Luftqualität

Strengere Regelungen als die allgemein gültigen Vorschriften über die Art der zu verwendenden Brennstoffe, spezielle Filtertechniken usw. sind in den Planungen nicht enthalten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Erhaltung des Status quo

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die genannten Vorbelastungen würden sich nicht grundsätzlich ändern, die unten aufgeführten Konflikte und negativen Auswirkungen für die Schutzgüter und auch die Zerschneidung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen würden unterbleiben.

3.2 Alternativen

Die Umwandlung weiterer Grünlandflächen in Ackerland ist durch die Technisierung mit entsprechender Wirtschaftlichkeit in der Landwirtschaft denkbar.

In diesem Fall wären die Belastungen für die Schutzgüter zwar größer als im bestehenden Zustand mit Grünlandanteil, jedoch immer noch geringer als bei Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung. Boden und Wasser würden beispielsweise stärker belastet als im momentanen Zustand mit höherem Anteil an dauerhafter Vegetationsdecke. Die Luftqualität würde ebenfalls etwas verringert, das Artenspektrum von Flora und Fauna ebenso.

Für die Menschen im Umfeld wären damit wahrscheinlich nur geringfügig stärkere Belastungen zu erwarten. Die Kulturlandschaft im Gebiet würde jedoch damit noch einförmiger.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

4.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Beeinträchtigung der Schutzgüter kann im Geltungsbereich auf Grund der Zielsetzung des Bebauungsplans nur in geringem Maß erreicht werden.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich geschützter Arten zu vermeiden, müssen die solche Arten beeinträchtigende Bauarbeiten im Gebiet vor der Vogelbrutzeit beginnen, d. h. in der Regel im Zeitraum von August / September bis Ende Februar. Maßnahmen, die den Beginn von Brut auf den Flächen im Geltungsbereich verhindern (flächiges Bearbeiten, Oberbodenabtrag) müssten also ab März erfolgen. Alternativ ist mit den Bauarbeiten erst ab Mitte bis Ende August zu beginnen. Siehe hierzu auch die saP im Anhang.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Schwerpunkt auf der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Limes als besonders bedeutsamem Kulturgut. Dazu ist ein

Grünstreifen über dessen Verlauf eingeplant; die Bebauung und sonstige beeinträchtigende Maßnahmen sind dort untersagt.

Eine wesentliche Minderung von Beeinträchtigungen kann nur für das Schutzgut Wasser erreicht werden, wobei die Maßnahmen in Form der geplanten Rückhaltung von Niederschlägen und einer verzögerten Ableitung in Richtung Marsbach hauptsächlich die negativen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser mindern. Die Beeinträchtigungen für das Grundwasser wie der Verlust der Durchlässigkeit und der Wasserspeicherung sowie die geringere Grundwasserneubildung als Folge davon werden nur unwesentlich vermindert.

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stellt die Festsetzung der Bepflanzung entlang der Bundesstraße B 27 dar. Durch den Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff in das Landschaftsbild mittelfristig gemildert. Gegen eine wirksamere Eingrünung des Baugebietes, wie bei der Erstellung des Landschaftsplans empfohlen, jedoch wirtschaftliche Interessen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Baugebietes „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das Pflanzgebot entlang der B 27 zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird jedoch bei der Ausgleichsbilanzierung in den Berechnungen berücksichtigt.

Die bereits als Maßnahme zur Verminderung genannte Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlägen stellt einen teilweisen Ausgleich für das gestörte Wasserregime dar, leistet aber durch den Bau von offenen Becken und die daraus resultierende Umwandlung bisher intensiver genutzter Flächen in sehr extensiv genutzte Bereiche auch einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, Luft/ Klima und das Schutzgut Boden.

Gemäß der saP zum geplanten VIP III sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs so durchzuführen, dass für in Gehölzen brütende und auf dem Boden brütende Vogelarten Brutmöglichkeiten geschaffen werden (siehe saP 3.1, Maßnahmen 2 und 3).

Um die Regenrückhaltebecken sollen keine Gehölzpflanzungen erfolgen. Dort sind durch Entwicklung einer mageren Grünlandvegetation Lebensräume für bodenbrütende Vögel geeignete Standorte zu schaffen. Die Mahd in den Becken darf zum Schutz der Bodenbrüter nicht vor dem 1. Juli erfolgen und 10 bis 20 % der bewachsenen Flächen sollen jährlich wechselnd gar nicht gemäht werden (siehe saP 3.2, Maßnahme 1).

Zum Schutz von Vögeln sollen gemäß der saP beim Bau von Gebäuden mit großen Glas- und Fensterflächen geeignete Maßnahmen festgesetzt werden (siehe saP 3.1, Maßnahme 7).

An den Rändern der Gewerbeflächen und der Rückhaltebecken sind als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Zauneidechsenpopulation (im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden) Habitatemente wie kleine Steinhaufen, liegende Baumstämme oder Wurzelstöcke abzulegen. Diese Maßnahme ist auch auf dem Schutzstreifen für den Limes geeignet.

Diese Maßnahmen stellen einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen für die Flora und Fauna dar.

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

CEF-Maßnahmen = (continuous ecological functionality-measures) sind nach der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Wie oben beschrieben, müssen im vorliegenden Verfahren jedoch Maßnahmen ergriffen werden, die den Beginn von Brutenden der Bodenbrüter auf den Flächen des Geltungsbereichs verhindern, um Beeinträchtigungen und Tötungen bei Beginn der Baumaßnahmen zu vermeiden.

4.3 Ersatzmaßnahmen

Flächen in räumlicher Nähe zum Baugebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind auf Grund der vorhandenen oder geplanten Besiedlung im näheren Umfeld leider nicht verfügbar.

Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen sollen daher geeignete Flächen im erweiterten Umfeld genutzt werden.

Mit dem Gemeindeverwaltungsverband wurde ermittelt, welche Flächen verfügbar sind. Diese wurden dann auf ihre Eignung überprüft und entsprechend verbindliche Maßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs soll durch die Umwandlung von zwei Ackerflächen auf den Flurstücken Nr. 3871, Gemarkung Gottersdorf und Nr. 17171, Gemarkung Altheim in extensives Grünland (Magerwiese) erfolgen. Die Flurstücke werden derzeit intensiv als Acker genutzt. Hinzu kommt eine Teilfläche von Flurstück Nr. 3875 auf der Gemarkung Gottersdorf.

Bestand: 37.10 Acker = 4 Wertpunkte / m²

Planung: 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte = 15 Wertpunkte / m²

Die Flächen mit insgesamt 30.110 m² erhalten dadurch mittelfristig eine Aufwertung von 11 Wertpunkten / m² = 331.210 WP. Bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna ergibt sich damit ein Überschuss von 269.419 Wertpunkten, der ins Ökokonto eingestellt werden kann.

Die Kompensation des Defizits von 63.024 BWE beim Schutzgut Boden ist durch Bodenauftrag auf geeignete minderwertige Flächen teilweise möglich. Eine Aufwertung findet auch durch die veränderte Nutzung auf den oben genannten Flurstücken statt. Beim Schutzgut Boden verbleibt danach ein relativ geringes Defizit von 1.313 BWE bestehen.

Nach den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auch beim Schutzgut Klima / Luft ein Defizit bestehen bleiben, beim Schutzgut Wasser ergibt die Bilanz ein positives Ergebnis von 2,58 haWE.

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

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für das geplante Baugebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“ wurden vom Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband gesucht. Weil das Verfahren zur Ausweisung des Gebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ seit längerer Zeit läuft, eine kurzfristige Ansiedlung der ZG Raiffeisen u.a. wegen fehlender Ausgleichsflächen jedoch über dieses Verfahren nicht möglich erscheint, wurde beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Alternativen zum geplanten Standort sind im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes also derzeit nicht vorhanden.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter einschätzen und Bewertungen durchführen zu können, wurde der Bestand an Strukturen und Biotoptypen vor Ort erfasst.

Weitere Informationen wurden der Flächennutzungsplanung entnommen und von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes bzw. vom Informationsdienst der LUBW eingeholt.

Als ergänzendes Gutachten wurde die saP, erstellt durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos, Königstein, bei der Bewertung und der Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden 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). Die Bewertung des Schutzgutes Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012). Die Anwendung der Verfahren wird für die Bauleitplanung landesweit empfohlen.

Bei den Verfahren werden für die vorhandenen und geplanten Biotoptypen und Flächen entsprechend ihres Typs, ihres Zustands und ihrer Größe Biotopwertpunkte, Wertstufen, Klassen und Bodenwerteinheiten vergeben. Durch Gegenüberstellung der Werte von Bestand und geplantem Zustand wird ermittelt, ob durch die Planung Defizite entstehen. Voraussichtlich entstehende Defizite im Wert der Biotoptypen oder Flächen ist dann durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung geringer bewerteter Strukturen auszugleichen.

Gemeinsam mit dem Vorhabenträger, Fachbüros und Fachbehörden werden geeignete Flächen und Maßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Schwierigkeiten: Besondere Probleme ergeben sich regelmäßig hinsichtlich des Ausgleichs von Defiziten. Auch im vorliegenden Fall kann ein vollständiger Ausgleich mit den Festsetzungen nicht erreicht werden.

Kenntnislücken: Detailkenntnisse über die Bodenverhältnisse in tieferen Schichten und mögliche Bodendenkmale im Nahbereich des Limes lagen bei der Umweltprüfung bzw. der Verfassung dieses Berichts nicht vor.

7 Maßnahmen zur Überwachung (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 den Gemeindeverwaltungsverband bzw. die beteiligten Gemeinden 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 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 den Gemeindeverwaltungsverband.

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von festgesetzten Maßnahmen ist durch die zuständigen Gemeinden 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.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die ZG Raiffeisen eG in Karlsruhe beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ZG Raiffeisen / VIP III“ innerhalb des Verbandsindustrieparks Walldürn, III. Abschnitt (Birkenbüschlein / VIP III) im Osten von Walldürn. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen als Industriegebiet (GI) und die kurzfristige Erschließung, um den Bau eines Agrar-Technik-Zentrums zu ermöglichen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan weist wie der zugehörige Landschaftsplan Flächen für die Landwirtschaft aus und ist entsprechend zu aktualisieren.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit 29.227 m² die Teilflächen mehrerer Flurstücke im Südosten von Walldürn. Die GRZ soll auf 0,8 festgesetzt und die Höhe der Gebäude auf maximal 16 m beschränkt werden. Die überbaubare private Fläche beträgt 21.382 m², dazu kommen die Zufahrten und Nebenflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei der Umweltprüfung wurde ermittelt, in welchem Maße die einzelnen Schutzgüter durch die voraussichtlich eintretenden Veränderungen als Folge der Bauleitplanung betroffen sind. Die Vorkommen und Betroffenheit von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht. In den untersuchten Raum wurden auch die Flächen und Strukturen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weitgehend vermieden und vermindert, bzw. möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im Gebiet nicht möglich, was im vorliegenden Fall zutrifft, ist er nach Möglichkeit durch weitere geeignete Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs herzustellen.

Mit einem Pflanzgebot wurde ein Streifen an der südlichen Grenze des Plangebietes zur B 27 hin belegt.

Zudem sind als Folge der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zum Schutz von Tierarten durchzuführen. Vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind zum Schutz von Bodenbrütern erforderlich. Die über den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt jedoch einen Bedarf an weiteren Maßnahmen auf.

Daher werden auch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen auf den Flurstücken Nr.

3871, Gemarkung Gottersdorf und Nr 17171, Gemarkung Altheim. Wirtschaftsgrünland auf den Flurstücken Nr. 3848 und 3875 wird zu Magerwiesen entwickelt. Die Grundstücke sind bereits im Besitz des GVV Hardheim-Walldürn. Die Ersatzmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtsverbindlich geregelt.

Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn können die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Luft / Klima jedoch nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Bei den Schutzgütern Wasser und Pflanzen / Tiere entstehen rechnerische Überschüsse, die auch bei anderen Vorhaben verrechnet werden können.

Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der vorgeschriebenen Anpflanzungen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen sind in erster Linie die Gemeinden bzw. der Vorhabenträger verantwortlich, die Gemeindeverwaltung und Fachbehörden für die notwendigen Kontrollen hinsichtlich Durchsetzung der Festsetzungen.

Tauberbischofsheim, 08. Mai 2015

Ga Garten- und
La Landschafts-
Plan Planung



Roland Wöppel Dipl.-Ing. FH

97941 Tauberbischofsheim • Veitstraße 2

Fon/Fax 0 93 41/89 71 34

Hinweis: Dieser Umweltbericht stellt eine Zusammenfassung der Umweltprüfung und der erstellten Grünordnungsplanung dar.

Der Aufbau basiert auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Titel: „Der Umweltbericht in der Praxis“, herausgegeben durch Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in München (2005).