

**BEGRÜNDUNG
ZUM**

BEBAUUNGSPLAN 'ERLENBACHTALSTRASSE WEST'

**GEMEINDE IGRERSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

STAND 18. MAI 2017

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	2
3	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Städtebauliche Zahlenwerte	3
5	Städtebaulicher Entwurf	3
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.1	Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	3
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	4
6.3	Grünfläche / Pflanzgebot	4
7	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	4
8	Erschließung	4
9	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	4
10	Naturschutz und Artenschutz	5
11	Heilquellenschutz	5
12	Immissionsschutz	5
13	Umweltbericht mit Eingriffsregelung	6
13.1	Einleitung	6
13.1.1	Gesetzesgrundlage	6
13.1.2	Screening / Scoping / Standort	6
13.1.3	Inhalt und Ziele der Planung	7
13.1.4	Ziele des Umweltschutzes	7
13.2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umwelt	7
13.2.1	Bewertungsgrundlage	7
13.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen	7
13.2.3	Schutzgut Boden	10
13.2.4	Schutzgut Wasser	11
13.2.5	Schutzgut Klima und Luft	11
13.2.6	Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter	12
13.3	Planinterne Kompensationsmaßnahmen	12
13.4	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	12
13.5	Prüfen von Planungsalternativen	12
13.6	Zusammenfassung Umweltbericht	12
13.7	Monitoring	13
13.7.1	Inhalte des Monitorings	13
13.7.2	Monitoring - Zeitplan	13
14	Abwägung	13

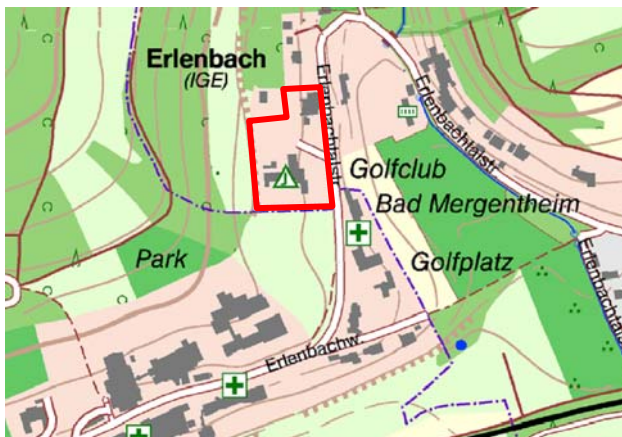
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Erlenbachtalstraße West' ist der geplante Neubau des Pflegeheimes 'Haus am Sonnenberg' der 'Haus Sonneberg GmbH', die sich auf die außerklinische Versorgung von seelisch erkrankten Menschen spezialisiert hat. Das bereits bestehende 'Haus am Sonnenberg' Igersheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Erlenbachtalstraße 30 und stellt den ältesten Standort der 'Haus Sonneberg GmbH' dar.

Entsprechend der neuen Heimstättenverordnung muss die bestehende Einrichtung bis zum Jahr 2019 grundlegend saniert werden. Da sich die Sanierung des Gebäudekomplexes jedoch als nicht wirtschaftlich darstellt, soll nun eine neue Fläche für den Neubau geschaffen werden. Hierfür bietet sich nach dem bereits erfolgten Abbruch der lange Zeit leer stehenden Jugendherberge auf dem Flurstück 3054 ausreichend Platz für den erforderlichen Neubau der Pflegeeinrichtung. Durch die Nutzung der bereits anthropogen vorgeprägten Freifläche, kann von einer zusätzlichen Ausweisung eines Bauplatzes im Außenbereich abgesehen werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet 'Erlenbachtalstraße West' befindet sich im Westen von Igersheim und liegt direkt an der Erlenbachtalstraße, am Ortsausgang von Igersheim, Richtung Bad Mergentheim. Der Geltungsbereich umfasst die zwei Flurstücke 3054 und 3056 mit einer Gesamtfläche von 8.718m². Östlich wird der Geltungsbereich von der Erlenbachtalstraße begrenzt, im Süden grenzt die Gemarkung Bad Mergentheim an. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und besitzt in Ost-West-Richtung eine Steigung von rund 10 Höhenmetern. Das südliche Flurstück 3054 liegt seit dem Abbruch der ehemaligen Jugendherberge brach. Auf dem nördlichen Flurstück 3056 befindet sich das Kinderzentrum der Kitzberg-Klinik in Bad Mergentheim. Entlang der südlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes befinden sich dichte Grünstrukturen.



Quelle: Top 10, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg; Digitale Orthophotos

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet 'Erlenbachtalstraße West' als bestehende 'Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)' dargestellt.

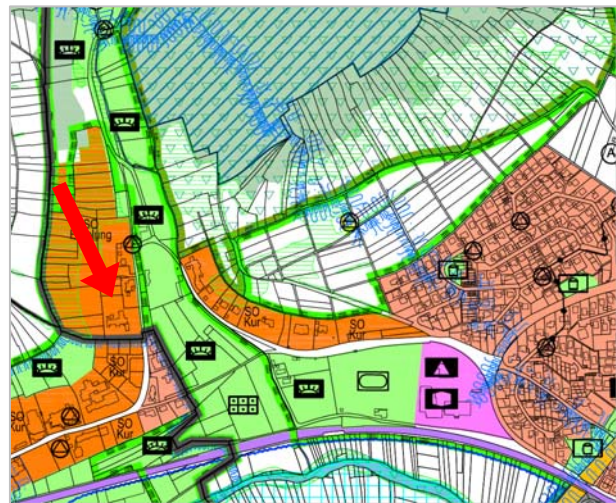
Um die Ziele der Raumordnung und des Regionalplanes Heilbronn/Franken erreichen zu können, muss auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen Baurecht durch die Überplanung mit verbindlichen Bauleitplänen geschaffen werden. Dies ist das Ziel des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.



3.2 Flächennutzungsplan

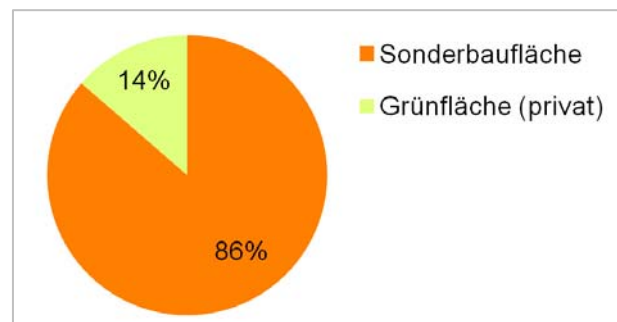
In der rechtskräftigen 7. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim (Rechtskraft vom 07/08.07.2006) ist das Plangebiet 'Erlenbachtalstraße West' in Igersheim als Sondergebiet 'Erholung' dargestellt.

Da im Bereich des Plangebietes durch den Bau des neuen Pflegezentrums nun neue Ziele verfolgt werden, ist eine Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Flächennutzungsplans für dieses Gebiet notwendig. Das bisher als Sondergebiet 'Erholung' ausgewiesene Gebiet soll nun im Bereich des Bebauungsplans 'Erlenbachtalstraße West' zu Sondergebiet 'Klinik' umgewidmet werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Dies kann im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Assamstadt, Bad Mergentheim und Igersheim erfolgen.



4 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 8.718m² Gesamtfläche teilt sich wie folgt in die unterschiedlichen Nutzungen auf:



5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der Architektenplanung des Ingenieurbüros für Bauwesen 'Dipl.-Ing. (FH) Günter H. Hanzel'. Dabei wurde für das Flurstück 3054 ein Entwurf entwickelt, wie das Pflegeheim gestaltet werden könnte, wie sich dieses harmonisch in die Umgebungsbebauung einpasst und gleichzeitig schonend mit den vorhandenen Grünstrukturen umgeht. Das überplante Grundstück wird über die bestehende Erlenbachtalstraße erschlossen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das bestehende Kinderzentrum der Kitzberg-Klinik in Bad Mergentheim, welches auch in Zukunft beibehalten werden soll.

Der Bebauungsplan regelt die Höhensituation im Plangebiet durch das Festlegen von zulässigen Firsthöhen/Gebäudehöhen über der maßgebenden Erdgeschossbodenhöhe. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an die bestehende Erschließungsstraße sowie die vorhandenen Grünstrukturen angepasst. Um die größtmögliche Flexibilität zu erreichen wurden großzügige Baufenster festgelegt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Nach § 1 BauNVO passt sich die Bebauung in die Umgebungsnutzung ein. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das überplante Sondergebiet wechselt im Rahmen des Verfahrens seine Zweckbestimmung von 'Erholung' zu 'Klinik'.

Das Plangebiet unterteilt sich hinsichtlich der Nutzungsintensität in zwei Bereiche – SO1 und SO2. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenfestsetzungen orientieren sich grundsätzlich am Bestand der vorhandenen Gebäude und der aktuell vorliegenden Bauplanung des Büros 'Dipl.-Ing. (FH) Günter H. Hanzel'.

Die beiden Sondergebiete unterscheiden sich überwiegend durch die Bauweise und die maximal zulässige Dachneigung. Die Dachneigung des SO2-Gebietes passt sich mit der Neigung von 0° – 48° der Bestandssituation an, im

SO1-Gebiet ist dagegen nur eine maximale Dachneigung von 25° zulässig (Planung 20°). Begründet liegt dies in der deutlich größeren Grundfläche und der damit verbundenen größeren Zulässigkeit der Gebäudemaße. Durch die flacheren Dächer wird eine geringere Höhenausprägung wahrgenommen, was vorteilhaft für das Ortsbild ist.

Für beide Sondergebietsflächen wurden vier Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Die zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) des Fertigfußbodens. Dieser wird durch das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhen über NN ermittelt. Die Festsetzung der Firsthöhen und der Höhen der Erdgeschossfußböden ist für eine harmonische Höhenentwicklung nötig.

Im SO1-Gebiet wird aufgrund der Gebäudelänge von über 50 m eine abweichende Bauweise (a) nach §22 (4) BauNVO festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne der offenen Bauweise vorgesehen. Die Gebäudelänge wird von den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, um den Standort des Pflegezentrums möglichst effektiv zu gestalten. Im SO2-Gebiet wird eine offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, wird die überbaubare Fläche über großzügige Baufenster definiert. Zur optimalen Auslastung der Plangebietsflächen wird als höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 0,8 festgesetzt.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

6.3 Grünfläche / Pflanzgebot

Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze wurden die bestehenden Grünstrukturen durch das Festsetzen von großzügigen 'Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' geschützt. Innerhalb dieser Pflanzflächen befinden sich bereits vorhandene Grünstrukturen aus einheimischen Strauch- und Baumarten. Die Mehrzahl der bestehenden standorttypischen Bäumen und Sträucher sollen erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen ersetzt werden. Zudem dient der vorhandene Grünstreifen als Puffer zwischen dem Plangebiet, den Schutzgebieten im Westen und den Siedlungsgebieten der angrenzenden Gemarkung Bad Mergentheim im Süden. Innerhalb der südlichen Pflanzfläche sind zwei Steinhaufen aus Lesesteinen (Durchmesser 20-40cm) im Umfang von je 1m³ aufzuschütten, um Lebensraumstrukturen für heimische Reptilien zu schaffen.

Als zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen wurden entlang der Erlenbachtalstraße, im Bereich der Zufahrt und der nicht überdachten Stellplätze, heimische Laubbäume festgesetzt. Diese sind in Art und Anzahl verpflichtend umzusetzen, der konkrete Standort kann dabei auf die geplanten Stellplätze abgestimmt werden. Die neu gepflanzten heimischen Bäume puffern den massiven Neubau zur Erlenbachtalstraße hin ab und werten damit zusätzlich das Bild des Straßenzuges auf.

7 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch den Bau des relativ massiven Pflegezentrums nicht zu beeinträchtigen.

Die Dacheindeckung ist ohne reflektierende und spiegelnde Materialien umzusetzen. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen. Zulässig sind nur Solarmodule mit einem Reflexionsgrad, der dem jeweils aktuellen Stand der Technik entspricht (möglichst geringer Reflexionsgrad). Die Farbwahl der Module hat sich an die Farbtöne der Dacheindeckung anzupassen.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten, oder unter Berücksichtigung der genannten Farbvorgaben mit Holz zu verkleiden.

8 Erschließung

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene Erlenbachtalstraße im Osten verkehrstechnisch erschlossen. In dieser Erschließungsstraße sind auch alle weiteren leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Gasversorgung des Grundstückes ist nach Ausbau des vorgelagerten Ortsnetzes möglich.

9 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Die beiden betroffenen Flurstücke sind in privatem Eigentum. Das für den Bau des Pflegezentrums vorgesehene Flurstück ist bereits im Besitz der 'Haus Sonnenberg GmbH'.

10 Naturschutz und Artenschutz

Im Plangebiet 'Erlenbachtalstraße West' befinden sich keine punktuellen und flächenhaften Schutzgebiete. In einer Entfernung von rund 30 bis 50 Metern in nördliche und westliche Richtung liegt das Biotop 'Trockenbiotopkomplex im Erlenbachtal nw Igersheim II'. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erlenbachtalstraße, liegt in einer Entfernung von ca. 6 m das Landschaftsschutzgebiet 'Igersheim'. Die bestehende Erlenbachtalstraße fungiert dabei als linear trennende Barriere. Naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Trockenbiotopkomplex Erlenbach in Igersheim West. Somit sind neben typischen Wärmeanzeigern der Gefäßpflanzen auch wärmeliebende Tierarten zu erwarten. Daher sind in diesem Bereich weitere Tiere zu erwarten und können dadurch auch innerhalb des Plangebiets auftreten. Auf Grund des Artenschutzes soll eine zukünftige Bebauung festgesetzte Schutzbedingungen einhalten.

An den Außengrenzen des Plangebiets sind diverse hochkronige und mittelkronige Bäume sowie dichtgewachsene Sträucher zu finden. Dabei handelt es sich um potentiell mögliche und hochwertige Brutmöglichkeiten für Vögel. Beruhend auf dem Tötungs- und Störungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes, ist vor Baubeginn eine Prüfung auf nistende Vögel durchzuführen. Sollen Rückschnitt- oder Fällarbeiten durchgeführt werden, sind diese außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) auszuführen.

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 18.05.2017 wird Bestandteil der Unterlagen und ergab, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

11 Heilquellenschutz

Das Plangebiet 'Erlenbachtalstraße West' befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim. Die Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiet 'Bad Mergentheim' vom 10. Oktober 1995 regelt in den §§3- 7 die Qualitativen Schutzbestimmungen, in den §§8- 12 die Quantitativen Schutzbestimmungen. Zudem sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) 128 – 300 zu beachten. Der Schutz des Fassungsgebietes Zone I ist gewährleistet, da der relevante Bereich vom neuen Bebauungsplan unberührt bleibt. Die bauliche Nutzung der Schutzzone III geht mit den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim konform. Da keine Eingriffe unterhalb des Grundwasserspiegels zu erwarten sind, wird den quantitativen Schutzbestimmungen ebenfalls Rechnung getragen.

12 Immissionsschutz

Der nördlich des Plangebiets liegende 'Golf Club Bad Mergentheim' mit seinem zugehörigen Golfplatz erstreckt sich von der nördlichsten Stelle der Erlenbachtalstraße aus in Richtung Norden – und somit weg vom Verfahrensgebiet. Die Driving Range des Golf Clubs liegt östlich des Plangebietes in rund 70 m Entfernung. Im Hinblick auf den derzeitigen Standort des Pflegeheims 'Haus am Sonnenberg' liegt die Driving Range in Zukunft in höherer Entfernung und stellt durch den Standortwechsel sogar eine Verbesserung der Immissionseinwirkungen dar. Mäharbeiten und anderweitige Instandhaltungsmaßnahmen der Golfanlage begrenzen sich vermutlich auf einzelne Tage im Jahr und ausschließlich auf die Tagstunden. Der mögliche anfallende Verkehrslärm der durch die Anfahrt und Abfahrt der Golfspieler entsteht wird als nicht erheblich störend eingestuft, da sich der Verkehr über den Tag verteilt und die Erlenbachtalstraße in diesem Bereich ohnehin zum Großteil nur durch Besucher der verschiedenen Kliniken und des Golf Clubs befahren wird. Zudem ist die Belastung durch Verkehr und Golf Club am neuen Standort vergleichbar bzw. teilweise geringer im Vergleich zum derzeitigen Standort des Pflegeheims. Zusammenfassend sind demnach derzeit keine dauerhaften erheblichen Belastungen für das Plangebiet ersichtlich.

Die geplante Klinik stellt gegenüber der damals bestehenden Jugendherberge keine deutliche Minderung der Wohnqualität der umliegenden Wohnbebauung dar. Die Dienstleistungen der Klinik sind im Allgemeinen nicht mit Lärmbelastungen verbunden. Das anfallende Verkehrsaufkommen durch Besucher, Beschäftigte oder sonstige externe Firmen wird bei einer Belegungsdichte von maximal rund 90 Patienten als nicht wesentlich störend eingestuft. Zudem wird die geplante Bebauung durch das geplante Gehölzband in Nord-, Süd- und Westrichtung zu den Wohnbebauungen hin abgeschirmt.

13 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

13.1 Einleitung

13.1.1 Gesetzesgrundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem **Umweltbericht** beschrieben werden.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan 'Erlenbachtalstraße West' wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

13.1.2 Screening / Scoping / Standort

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan 'Erlenbachtalstraße West' ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan umfasst ein 8.718 m² ha großes Plangebiet im westlichen Teil von Igersheim. Das Plangebiet liegt direkt an der Erlenbachtalstraße, die Richtung Bad Mergentheim verläuft. Im Westen grenzt eine alte Streuobstwiese an. Am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich strukturreiche und dichte Gehölze. Im nördlichen Teil grenzt das Kinderzentrum der Kitzberg Klinik Bad Mergentheim an.

Die Umweltprüfung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch den Bauleitplan einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. Der nebenstehende Auszug zeigt den maßgebenden Bereich des Bebauungsplanes 'Erlenbachtalstraße West', wo eine Veränderung für den Naturhaushalt zu erwarten ist. Innerhalb der umrandeten Flächen wurde die Umweltprüfung durchgeführt. Mit erheblichen Umweltauswirkungen außerhalb des betrachteten Plangebietes ist nicht zu rechnen. Das Flurstück 3056 wird in die Umweltprüfung aus dem Grund nicht mit einbezogen, da dort zukünftig keine Maßnahmen geplant sind und das Flurstück schon bebaut ist. Der Bereich der Umweltprüfung besitzt eine Größe von 6.600 m².



13.1.3 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Erlenbachtalstraße West' ist der geplante Neubau des Pflegeheimes 'Haus am Sonnenberg' der 'Haus Sonnenberg GmbH'.

13.1.4 Ziele des Umweltschutzes

Das betrachtete Plangebiet beinhaltet bis im Frühjahr diesen Jahres das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge und den dazu gehörigen Betriebs- und Erschließungsflächen sowie strukturreiche und dichte Gehölze am östlichen, südlichen und westlichen Rand.

13.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umwelt

13.2.1 Bewertungsgrundlage

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ("Bestand" und "Prognose") ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs werden die Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Boden, Wasser und Luft/Klima in haWE (Hektar-Werteinheit) bewertet. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden Biotoppunkte ermittelt. Die Schutzgüter Mensch/ Kultur/ Sonstiges werden verbal argumentativ behandelt.

Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

13.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Prognose der Umweltauswirkungen

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf dem Leitfaden zur Biotoptypenbewertung Baden-Württemberg, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung August 2005):

'Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise, wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu bewerten sind. Ein Basismodul mit fünf Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen, etwa im Rahmen einer Grobanalyse. Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotopen. Ein sogenannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert – analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen. Stattdessen werden im Bedarfsfall zwei qualitativ unterschiedliche Ausgangsszenarien mit jeweils eigenen Planungswerten skizziert.'

Im vorliegenden Umweltbericht wurde für die Bestandsbewertung das Standardmodul verwendet, für die Bewertung der Planung kam das Planungsmodul zum Einsatz.



vor dem Eingriff

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Gehölzgürtel 44.11	10	3.369	33.690
Gartenfläche 60.60	6	1.292	7.752
Versiegelte Flächen (Wege, Spielflächen) 60.20	1	1.040	1.040
Gebäudeflächen 60.10	1	899	899
Summen:		6.600	43.381



nach dem Eingriff (neue Planung)

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Pflanzgebot 42.20	14	1.670	23.380
Gartenfläche 60.60	6	2.058	12.348
Versiegelte Flächen (Wege, Spielflächen) 60.20	1	888	888
Gebäudeflächen 60.10	1	1.984	1.984
Summen:		6.600	38.600

Aus der Biototypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von 4.781 Biotoppunkten, dieses Defizit ist mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

13.2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

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

Die vorstehenden Kriterien sind entsprechend dem Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministerium 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 31 Stand: 2010) separat zu betrachten und bewerten.

Die Bewertung vor dem Eingriff wird üblicherweise aus der Bodenkarte 1:50.000 (GeolBK50) des LGRB Regierungsbezirk Freiburg entnommen.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion durch - Abgrabungen
- Verlust der Funktion durch - Aufschüttungen
- Verlust der Funktion durch - Versiegelung/Bebauung
- Verlust der Funktion durch - Schadstoff-/Altlasteneinträge

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Ein Funktionsverlust durch Versiegelung und durch Verdichtung wird in den WA- Flächen eintreten. Ein Bodenverlust aufgrund von Abgrabungen ist dort ebenfalls zu erwarten. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.718 m², davon werden insgesamt 2.872 m² versiegelt. Diese Fläche ist vollständig auszugleichen. Im Bereich der vorhandenen Ackerfläche wird Gartenfläche angelegt. In diesem Bereich ist eine Funktionssteigerung des Bodens zu erwarten.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushalts (bodenkundliche Feuchtestufen) abgeleitet.'

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit des bisher nicht überplanten Bereiches wurde mit gering bis mittel (Bewertungsklasse 1,5) bewertet.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,2872 ha x (1,5 - 0) = 0,431 haWE

Für unversiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,5846 ha x (1,5 – 2) = -0,29 haWE

→ Es liegt ein Defizit für die natürliche Bodenfruchtbarkeit von 0,14 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

'Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird durch das Aufnahmevermögen (mögliches Infiltrationsvermögen) von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. –verminderung (mögliche Speicherleistung) bestimmt. Diese Leistungsfähigkeit wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.'

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Bodenfunktion weist für das Kriterium 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' eine geringe Funktion für das Plangebiet auf, was der Bewertungsklasse 1,0 entspricht.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Bewertungsklasse vor den Eingriff – Bewertungsklasse nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: KB (haWE) = 0,2339 ha x (1,0 – 0) = 0,2339 haWE

Im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Im Bereich der Ackerflächen erhöht sich die Speicherkapazität des Bodens durch

die Umwandlung in Grünflächen (Gärten). In diesem Bereich erzielt die veränderte Nutzungsart eine Bodenverbesserung um eine Wertstufe.

Für unversiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 0,5846 \text{ ha} \times (1,0 - 2,0) = -0,5846 \text{ haWE}$

→ Es liegt ein Überschuss für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von 0,351 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet. Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als "Filter und Puffer" sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Die Bodenkarte weist für das Kriterium `Filter und Puffer für Schadstoffe` eine hohe Bedeutung des Plangebiets aus, was der Bewertungsstufe 3,0 entspricht.

Kompensationsbedarf = Eingriffsfläche x (Wertstufe vor den Eingriff – Wertstufe nach dem Eingriff)

Für versiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 0,2872 \text{ ha} \times (3,0 - 0) = 0,86 \text{ haWE}$

Im restlichen Plangebiet wird durch die Umwandlung in eine Grünfläche und durch die damit verbundenen zu erwartenden Funktionssteigerungen mit einer Wertsteigerung um eine halbe Stufe gerechnet.

Für unversiegelte Fläche: $KB \text{ (haWE)} = 0,5846 \text{ ha} \times (3 - 3,5) = -0,29 \text{ haWE}$

→ Es liegt für das Schutzgut Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe ein Defizit von 0,57 haWE vor.

Leistungsfähigkeit als Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als `Sonderstandort für naturnahe Vegetation` wird durch die Ausprägung der Standorteigenschaften, deren flächenhaftem Vorkommen (Seltenheit/Häufigkeit) und der Hemerobie des Bodens bestimmt. Mit hoher Leistungsfähigkeit bewertet werden Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften (trocken, feucht/nass, nährstoffarm), da diese Böden günstige Voraussetzungen für besonders schutzwürdige (spezialisierte und i. allg. auch seltene) Pflanzengesellschaften bieten. Ebenfalls hoch bewertet werden Böden mit seltener Ausprägung der Standorteigenschaften innerhalb des Betrachtungsraumes und Standorte mit geringer Hemerobiestufe (geringe Veränderung als Folge von menschlichen Eingriffen).

Die Fläche erreicht nicht die Bewertungsklassen hoch (3,0) bis sehr hoch (4,0). Böden, die diese Wertstufe nicht erreichen, weisen in der Regel keine spezifischen funktionalen Eigenschaften als Sonderstandort auf.

Aus diesem Grund empfiehlt die Arbeitshilfe `Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung` (2012) keine Bewertung vorzunehmen.

13.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer, deshalb können negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.

Die Nutzungsänderung des Gebiets von der ehemaligen Jugendherberge hin zu einem Pflegeheim ruft keine Funktionsminderung der Fläche hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser hervor, da innerhalb des Siedlungsgebiets nur geringfügig höhere Versiegelungen entstehen.

13.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Nach § 1 (1) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, zu denen auch Luft und Klima zählen, nachhaltig zu sichern (§ 2 Nr. 7 und 8 NatSchG):

„Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen soll auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengewirkt werden.“

„Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas, sollen vermieden werden.“

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima können aufgrund der großzügigen Pflanzgebotflächen und der geringen zusätzlichen Versiegelung ebenfalls ausgeschlossen werden.

13.2.6 Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Als Funktionen dieses Schutzgutes werden allgemeine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die Analyse erfolgt allerdings nicht getrennt nach diesen Einzelfunktionen, sondern als deren Aggregation zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

(Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A)

Die Planung zielt auf den größtmöglichen Erhalt der das Gebiet umgebenden Gehölzstrukturen, damit auch weiterhin der Charakter des durchgrüneten Siedlungsgebiets bestehen bleibt und keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes resultiert.

13.3 Planinterne Kompensationsmaßnahmen

Die im randlichen Bereich festgesetzten Pflanzgebote sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weiterhin sind im Zuge der Pflanzgebote zwei Steinhäufen zur Schaffung von Lebensraum für heimische Reptilienarten anzulegen. Die Pflanzgebote sind im Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild/Erholung berücksichtigt.

13.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der geringe Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen gehölzreichen Grünstrukturen
- Errichtung von zwei Steinhäufen zur Erhaltung/ Förderung der Zauneidechsenpopulation
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch wasserdurchlässige Materialien
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Firsthöhen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

13.5 Prüfen von Planungsalternativen

Die Vorgaben der Heimstättenverordnung erfordern grundlegende Sanierungen der Pflegeeinrichtung `Haus am Sonnenberg`, was sich am bestehenden Standort aber nicht wirtschaftlich umsetzen lässt. Der Neubau des Pflegeheimes für seelisch erkrankte Menschen kann so in direkter Nähe des alten Standorts umgesetzt und gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung von brachliegenden Siedlungsflächen erreicht werden.

13.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan `Erlenbachtalstraße West` ermöglicht auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge den Neubau eines Pflegeheimes, wodurch geringfügig größere Versiegelungen entstehen können. Die Planung zielt auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen hin, um die angrenzenden ökologisch wertvolleren Strukturen vor negativen Einflüssen zu schützen.

Der zeitlich befristete Baubeginn sowie die Anlage von Biotopbausteinen für Reptilien innerhalb der Pflanzgebotflächen verhindert die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung resultiert durch die Überplanung von Siedlungsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung.

13.7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `Erlenbachtalstrasse West` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

13.7.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können – wie etwa ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Ansiedelung eines Anziehungspunktes.

13.7.2 Monitoring - Zeitplan

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

Termin	Monitoringaufgabe
Nach vollständiger Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ▪ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ▪ Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein? ▪ Wurde die Fassadengestaltung ansprechend gestaltet?
<p>→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse → Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen → Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt</p>	

14 Abwägung

Aufgrund der Inanspruchnahme von Siedlungsflächen und der lediglich geringfügigen Veränderungen bezüglich der Bebaubarkeit gegenüber der Bestandssituation kommt die Gemeinde Igersheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Erlenbachtalstraße West` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Gemeinde Igersheim, den

Frank Menikheim, Bürgermeister