

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

NACH § 10A BAUGB

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 'HOLZ- UND MASCHINENHALLEN LOCHEN'

Gemarkung Harthausen  
Gemeinde Igersheim  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. März 2018



 **KLARLE GMBH**  
BACHGASSE 8  
97990 WEIKERSHEIM  
WWW.KLAERLE.DE

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Da sich Harthausen besonders auf die Innenentwicklung des Ortes fokussiert hat, ist es notwendig leerstehende Gebäude mit einer mangelhaften bis schlechten Bausubstanz im Innenbereich zu erwerben, abzurechen und daraus neue Bauplätze zu entwickeln. Im Rahmen des Förderprogramms 'Flächen gewinnen durch Innenentwicklung: Harthausen – Innen vor Außen' wurden mehrere dieser Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufgezeigt. Zwei der Maßnahmen sollen nun angegangen werden. Die Eigentümer der Flst. 138/1 und 76/1 waren jedoch nur zum Verkauf ihrer leerstehenden Hofstellen bereit, so ihnen eine alternative Scheune in Harthausen angeboten wird. Trotz intensiver Suche konnte keine bestehende Scheune gefunden werden. Um die Neuordnung der Hofstellen im Ortskern dennoch zu ermöglichen, wird das Flst. 138 (1.699 m<sup>2</sup>) erworben, um darauf Holzlagerhallen zu errichten. Eine Teilfläche (893 m<sup>2</sup>) wird durch den Veräußerer zur Errichtung einer eigenen Holzlagerhalle zurückbehalten.

Da die Fläche derzeit im Außenbereich des Ortes liegt, soll der vorliegende Bebauungsplan nun die nötige Rechtsgrundlage schaffen.

## 2 Planungsalternativen

Trotz intensiver Suche konnten keine bestehenden Scheunen gefunden werden, die als Holz- und Maschinenhallen nutzbar sind. Aus diesem Grund muss eine neue Fläche für diese Nutzung ausgewiesen werden. Um die Innenentwicklung zeitnah angehen zu können, wurden kurzfristig verfügbare Flurstücke gesucht.

Die Holz- und Maschinenhallen sollen im direkten Anschluss an die Siedlung errichtet werden, weshalb die Flächen südöstlich der Bundesstraße B19 als Alternative entfallen. Im südwestlichen Ortsrandbereich befinden sich große landwirtschaftliche Ackerflächen, die durch eine mögliche Bebauung benachteiligt werden würden, im Nordwesten schließen zudem Waldflächen an den Ortsrand an.

Entlang des nördlichen Ortsrandes befinden sich Flächen für die Siedlungsentwicklung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese als bestehende und geplante Wohnbauflächen dargestellt. Diese Planung steht der Nutzung für Holz- und Maschinen entgegen. Zudem befinden sich in diesem Bereich alte Obstbaumbestände, die nicht beschädigt werden sollen.

Weitere geeignete Alternativflächen entfallen aufgrund der Überschwemmungsflächen des HQ100 die sich durch den gesamten Ort von Norden nach Süden erstrecken.

Die Flurstücke zwischen der Siedlung und der Bundesstraße bieten die nötigen Rahmenbedingungen, da diese Flächen für Wohnbebauung aufgrund der Immissionen und Vorbelastungen durch die B19 ohnehin uninteressant sind. Zudem sind diese Flurstücke bereits durch den Lochenweg erschlossen und grenzen direkt an bestehende Maschinenhallen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude an.

Bei der Wahl der Plangebietsfläche wurde darauf geachtet, dass alte Obstbaumbestände geschützt werden. Das Plangebiet besitzt relativ junge Obstbäume ohne Baumhöhlen, zudem wurde die Planfläche bereits vor der Planung auf arten- und naturschutzrechtliche Aspekte hin untersucht.

Aufgrund der oben genannten Aspekte, wird derzeit keine alternative Fläche gefunden, die eine geringere Betroffenheit der Schutzgüter erzielt.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange wurden im Rahmen eines Umweltberichtes und einer speziellen Artenschutzprüfung beschrieben und bewertet. Hierzu wird auf die Seiten 7 – 20 der „Begründung mit Umweltbericht“ zum Bebauungsplan verwiesen. Zunächst erfolgten hierzu eine Bestandsaufnahme der Umwelt sowie eine Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen.

Der Eingriff in die Natur ist aufgrund der fehlenden Standortalternativen unvermeidbar. Zwischen der Bereitstellung von neuen Flächen für Holz- und Maschinenhallen und den Eingriffen in Natur und Landschaft besteht ein Interessenkonflikt, dessen Minimierung als Ziel gesetzt wird. Der Eingriff wird minimiert durch folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines rund 10m breiten Hecken- und Gehölzsaumes im Randbereich zur Abpufferung zur offenen Landschaft bzw. Bundesstraße wertet das Plangebiet auf.

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche um ein gleichmäßiges Landschaftsbild zu erreichen.
- Erschließung des Gebietes durch den vorhandenen Lochenweg
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Photovoltaik-Anlagen)
- Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung der Großvegetation (Laubbäume, Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt.

Um einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen wurde die folgende planexterne Kompensationsmaßnahme, zusätzlich zu dem bereits im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebot, festgelegt:

**Planexterne Kompensationsmaßnahme 1:**

Für das Ökokonto der Gemeinde Igersheim wurde im Distrikt Eichwald ein Waldrefugium ausgewählt, und zwar im Bestand 8/12e16/1.

Dieser Bestand ist aufgrund seines Strukturreichtums bereits als Waldbiotop ausgewiesen.

Er zeichnet sich durch sehr alte, breitkronige Mittelwaldeichen aus, auch der Totholzanteil ist überdurchschnittlich. Außerdem sind einige Altbuchen und Altbinden vorhanden sowie die seltenen Baumarten Elsbeere und Speierling.

Die Fläche wird dauerhaft aus der Nutzung genommen.

Der Bestand wurde durch den Revierleiter Klemens Aubele mit blauen Wellenlinien an stehenden Bäumen markiert und abgegrenzt.



Die rot gestrichelte Linie stellt das amtlich ausgewiesene Waldbiotop `Altholz im Eichwald S Harthausen (1)` mit Biotopnummer 264251280093 dar. Die dicke rote Linie kennzeichnet das Waldrefugium 8/12e16/1, welches als planexterne Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Igersheim als Ausgleich hinzugezogen wurde.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Bilanzwert</b>
Waldrefugium	4	15.205	60.820
<b>Summen:</b>		<b>15.205</b>	<b>60.820</b>

Durch die externe Ausgleichsmaßnahme wurden somit **60.820 Bilanzpunkte** gewonnen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist geeignet um einen ausgeglichenen Naturhaushalt herzustellen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

#### **4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs in der Zeit vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 11.12.2017 bis 15.01.2018 öffentlich im Rathaus Igersheim zur Einsichtnahme aus. Während dessen konnte sich die Öffentlichkeit zusätzlich zu den öffentlichen Gemeinderatssitzungen über die beabsichtigte Planung informieren und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

#### **5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 und vom 11.12.2017 bis 15.01.2018 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten 33 Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, Regierungspräsidiums Freiburg, Regierungspräsidiums Stuttgarts und der Naturschutzgruppe Taubergrund e.V. hinsichtlich Planungsalternativen, Starkregen, Geotechnik, Fledermauskästen, Immissionsschutz, Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung des Plangebietes wurden in der Planung berücksichtigt.

#### **6 Darlegung der grundlegenden Abwägung**

Im Rahmen des Förderprogramms `Flächen gewinnen durch Innenentwicklung: Harthausen – Innen vor Außen` sollen zwei Maßnahmen umgesetzt werden. Dies ist nur möglich, wenn ein Sonderstandort für Holz- und Maschinenhallen ausgewiesen wird. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft stuft die Gemeinde Igersheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Durch die Anlage eines Hecken-/Gehölzsaumes und der planexternen Kompensationsmaßnahme wird davon ausgegangen, dass die Planumsetzung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht wird. Aus den genannten Gründen kommt die Gemeinde Igersheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Holz- und Maschinenhallen Lochen` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Igersheim, den

---

Bürgermeister Frank Menikheim