

# **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

**zum**

**Bebauungsplan**

## **„Felder II“ in Wertheim-Dörlesberg**

**Februar 2004**

i.d.F.v. 28.10.2004

---

**Stadtverwaltung Wertheim**

**Fachgruppe Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**

**Dipl.-Biol. Jens Rögener**



<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS .....	3
1.2	ZIELSETZUNG .....	3
1.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
1.3.1	<i>Eingriffsregelung</i> .....	3
1.3.2	<i>Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung</i> .....	3
1.3.3	<i>Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</i> .....	4
1.4	VORGEHENSWEISE.....	4
1.4.1	<i>Verfahren zur Kompensationsberechnung</i> .....	4
1.4.2	<i>Bestandserfassung</i> .....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE GEBIETSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGS- UND EINGRIFFSRAUMES .....	4
2.2	GEOGRAPHISCHE UND NATURRÄUMLICHE LAGE .....	4
2.3	GEOLOGIE, BODEN UND HYDROLOGIE .....	5
2.4	POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION .....	5
2.5	AKTUELLE NUTZUNG .....	5
2.6	SCHUTZGEBIETE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
2.7	SONSTIGE RECHTLICHE VORGABEN.....	5
2.7.1	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	5
2.7.2	<i>Landschaftsplan</i> .....	5
<b>3</b>	<b>ERFASSUNG, BEWERTUNG UND BEEINTRÄCHTIGUNG DER SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>6</b>
3.1	SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN .....	6
3.1.1	<i>Bestand</i> .....	6
3.1.2	<i>Bewertung</i> .....	6
3.1.3	<i>Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes</i> .....	6
3.2	SCHUTZGUT BODEN .....	6
3.2.1	<i>Bestand</i> .....	7
3.2.2	<i>Altlasten</i> .....	7
3.2.3	<i>Bewertung</i> .....	7
3.2.4	<i>Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes</i> .....	7
3.3	SCHUTZGUT WASSER .....	7
3.3.1	<i>Bestand</i> .....	7
3.3.2	<i>Bewertung</i> .....	7
3.3.3	<i>Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes</i> .....	7
3.4	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA .....	8
3.4.1	<i>Bestand</i> .....	8
3.4.2	<i>Bewertung</i> .....	8
3.4.3	<i>Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes</i> .....	8
3.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG .....	8
3.5.1	<i>Bestand</i> .....	8
3.5.2	<i>Bewertung</i> .....	8
3.5.3	<i>Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes</i> .....	8
<b>4</b>	<b>ERHEBLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BERECHNUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFES FÜR UNVERMEIDBARE BEEINTRÄCHTIGUNGEN („EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ“)</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER UNVERMEIDBAREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b> .....	<b>10</b>
7.1	AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	10
7.1.1	<i>Maßnahmen auf öffentlichem Grund</i> .....	10
7.1.2	<i>Maßnahmen auf privatem Grund</i> .....	10
7.2	AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS.....	11
<b>8</b>	<b>ABWÄGEN MIT ALLEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>12</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass

In Wertheim-Dörlesberg ist am nördlichen Ortsrand östlich der K2829 das Baugebiet „Felder II“ geplant. Als Fachplanung für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Beurteilung gemäß § 1a BauGB zu erarbeiten.

## 1.2 Zielsetzung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Prüfung soll dazu folgende Informationen darstellen:

- Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der geplanten Kompensationsflächen
- Darstellung der durch das geplante Vorhaben verursachten erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen
- Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen
- Darstellung von Kompensationsmaßnahmen für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen

## 1.3 Rechtliche Grundlagen

### 1.3.1 Eingriffsregelung

Der § 18 BNatSchG bzw. die §§ 10-12 des NatSchG BW schreiben vor, dass erhebliche und / oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können, ausgeglichen werden müssen. Die Rechtsfolgen eines Eingriffes und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen werden nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB entschieden.

### 1.3.2 Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung

Eine Planung unterliegt der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG bzw. §§ 10-12 LNatSchG zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die vorliegende Planung läßt einen solchen Eingriff erwarten, folglich ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Laut §1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Nach § 34 war die Bebauung des südlich der Felderstraße gelegenen Bereiches bereits zulässig, da sich die Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden und bereits im Flächennutzungsplan von 1989 als „Gemischte Baufläche (MD), d.h. als „Dorfgebiet“ ausgewiesen wurden.

Daraus folgt, dass die Eingriffsregelung nur für den nördlich der Felderstraße befindlichen Teil des Geltungsbereiches Anwendung findet. Für diesen Teilbereich wurden Erhebungen getätigt und Aussagen zu den Schutzgütern getroffen.

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs wurden Teilflächen abgezogen, auf denen sich bereits heute Gebäude befinden. Ebenfalls abgezogen wurde die Fläche des

Fußweges und des Grünstreifens an der K2829 am Westrand des Planungsgebietes, denn diese Flächen werden durch die Planung nicht verändert.

### **1.3.3 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Laut § 3b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) besteht für Vorhaben, die in Anlage 1 des genannten Gesetzes aufgeführt sind und bei denen die festgelegten Größen- oder Leistungswerte erreicht bzw. überschritten werden, die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die vorliegende Planung wird der entsprechende Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten, sodass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## **1.4 Vorgehensweise**

### **1.4.1 Verfahren zur Kompensationsberechnung**

In der vorliegenden Kompensationsberechnung kommt das Bayerische Kompensationsberechnungsverfahren entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999) zur Anwendung.

Die auf die einzelnen Schutzgüter bezogene Erheblichkeitsprüfung erfolgt verbalargumentativ, der Umfang der Kompensationsflächen wird mit Hilfe eines Kompensationsfaktors ermittelt. Darüber hinaus orientiert sich die Vorgehensweise an der Arbeitshilfe „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2000).

### **1.4.2 Bestandserfassung**

Zur Erfassung der Arten- und Lebensgemeinschaften wurden die vorhandenen Biotoptypen sowie die Gefäßpflanzenflora erfasst. Außerdem wurden Zufallsbeobachtungen zur Fauna notiert. Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Gefäßpflanzen erfolgte im Zeitraum zwischen Anfang September 2003 und Mitte Februar 2004.

Zur Erfassung des Zustandes der übrigen Schutzgüter dienten in erster Linie Daten aus vorhandenen Quellen (Geologische Karte, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan etc.). Ergänzende Daten wurden im Rahmen der Bestandserhebung vor Ort gewonnen.

Die Charakterisierung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2001).

## **2 Allgemeine Gebietsbeschreibung**

### **2.1 Abgrenzung des Untersuchungs- und Eingriffsraumes**

Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ist dem Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Eingriffsraum, für den die Anwendung der Eingriffsregelung vorgesehen ist, umfasst den nördlich der Felderstraße gelegenen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### **2.2 Geographische und naturräumliche Lage**

Die geographische Lage des Eingriffsgebietes ist dem Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Planungsraum ist gemäß der naturräumlichen Einheiten in Baden-Württemberg, orientiert am „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“, der naturräumlichen Haupteinheit „Sandstein-Spessart“ zugeordnet. Er zeichnet sich unter anderem durch ein

weitmaschiges Netz tief eingeschnittener Täler mit entsprechend eingestreuten Hochflächen aus.

## **2.3 Geologie, Boden und Hydrologie**

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht laut Geologischer Spezialkarte von Baden, Blatt Nassig aus Löß und Lößlehm auf Oberem Buntsandstein. Die oberen Schichten des Löß sind aufgrund von Auswaschungsprozessen vermutlich bereits weitgehend entkalkt, sodass von einem eher basenarmen Bodensubstrat ausgegangen werden kann.

## **2.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Untersuchungsgebiet ein Hainsimsen-Buchenwald einstellen (Landesanstalt für Umweltschutz 1992). Je nach Mächtigkeit der Lößauflage könnten auch Übergänge zum Hainsimsen-Buchenwald mit Perlgras bzw. zum Waldmeister-Buchenwald auftreten. Die Pflanzempfehlungen werden sich am typischen Arteninventar dieser Standorttypen orientieren.

## **2.5 Aktuelle Nutzung**

Der Bereich nördlich der Felderstraße wird momentan zu etwa 60 % als Streuobstwiese oder als Grünland, zu etwa 35 % als Acker und zu 5 % als Gebäude- und Gartenfläche genutzt.

## **2.6 Schutzgebiete für Natur und Landschaft**

Schutzgebiete wie z.B. besonders geschützte Biotope nach § 24a sind auf der Fläche nicht vorhanden.

## **2.7 Sonstige rechtliche Vorgaben**

### **2.7.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (1989) der Stadt Wertheim ist der Bereich nördlich der Felderstraße als Landwirtschaftsfläche, der Bereich südlich der Felderstraße als „Gemischte Baufläche (MD), d.h. als „Dorfgebiet“ dargestellt.

### **2.7.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (1978) ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft / Vorrangflur I (gute bis sehr gute Böden) ausgewiesen.

### 3 Erfassung, Bewertung und Beeinträchtigung der Schutzgüter

#### 3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### 3.1.1 Bestand

Im Bereich der Eingriffsfläche sind momentan folgende Biotoptypen zu verzeichnen:

Tabelle 2		Biotoptypen des Planungsgebietes	
Code (LfU 2001)	Biotoptyp	Schutz- status	Wertstufe (laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)
33.41	Grünland: Fettwiese mittlerer Stand- orte	--	mittlere Bedeutung (unterer Wert)
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautve- getation	--	geringe Bedeutung (oberer Wert)
45.40	Streuobstbestand	--	mittlere Bedeutung (oberer Wert)
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	--	geringe Bedeutung (unterer Wert)
60.20	Straße, Weg, Platz	--	geringe Bedeutung (unterer Wert)
60.50	Kleinflächige Grünfläche	--	geringe Bedeutung (unterer Wert)
60.60	Garten / Siedlungsgrün	--	geringe Bedeutung (oberer Wert)

Die vom Eingriff betroffenen Acker-, Grünland- und Streuobstflächen nördlich der Felderstraße weisen das in Tabelle 3 (Anhang) dargestellte Pflanzenarteninventar auf.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine seltenen, gefährdeten oder gesetzlich geschützten Biotoptypen, Pflanzen- oder Tierarten festgestellt werden.

##### 3.1.2 Bewertung

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Schutzgut „Arten und Biotope“ im Eingriffsraum von geringer bis mittlerer Bedeutung (siehe Tabelle 2) für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I-II).

##### 3.1.3 Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes

Die langfristige Beeinträchtigung der Eingriffsfläche erfolgt in erster Linie in Bereichen, in denen die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen geplant ist. In der Bauphase kommt es zunächst vermutlich zu einer Beeinträchtigung der gesamten Planungsfläche durch das Abschieben des Oberbodens. Lediglich einige Obstbäume sollen - wenn möglich - erhalten bleiben (siehe unten: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen).

#### 3.2 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit von Böden orientiert sich im allgemeinen an ihrem Funktionswert als „Lebensraum für Bodenorganismen“, „Standort für die natürliche Vegetation“, „Standort für

Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Naturhaushalt“, Filter und Puffer für anorganische und organische Schadstoffe sowie Säuren“ und als „landschaftsgeschichtliche Urkunde“.

### **3.2.1 Bestand**

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht laut Geologischer Spezialkarte von Baden, Blatt Nassig aus Löß und Lößlehm auf Oberem Buntsandstein. Die oberen Schichten des Löß sind aufgrund von Auswaschungsprozessen bereits weitgehend entkalkt, sodass vermutlich von einem basenarmen Bodensubstrat ausgegangen werden kann. Es sind keine seltenen oder besonders schützenswerten Bodentypen vorhanden.

### **3.2.2 Altlasten**

Im Atlas altlastverdächtiger Flächen der Stadt Wertheim (1995) ist im Bereich des Untersuchungsgebietes kein Altlastverdacht gekennzeichnet.

### **3.2.3 Bewertung**

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Schutzgut „Boden“ im Eingriffsbereich von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

### **3.2.4 Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes**

Im Bereich der neu zu bauenden Gebäude und Verkehrsflächen werden die Bodenfunktionen zerstört, bzw. stark beeinträchtigt. Böden, die nicht neu versiegelt werden, unterliegen zumindest einer temporären Beeinträchtigung während der Bauphase durch Verdichtung, Abtrag, Modellierung, Umlagerung etc.

Das neu entstehende Siedlungsgrün wird - zumindest im Vergleich zur vorherigen Ackernutzung - keine Verschlechterung bzw. z.T. eine Verbesserung der Situation darstellen.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

### **3.3.1 Bestand**

Im Planungsraum befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds ist mit einem wesentlichen Versickerungsanteil des Niederschlags zu rechnen.

### **3.3.2 Bewertung**

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Schutzgut „Wasser“ im Eingriffsbereich von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“. Innerhalb dieser Einstufung kann der Bestand der Kategorie „mittlerer Wert“ zugeordnet werden.

### **3.3.3 Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes**

Im Bereich der zukünftig vollständig versiegelten Areale ist die Versickerung von Regenwasser und damit die Grundwasser-Neubildung vollständig unterbunden. Der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird damit erhöht.

Das Risiko der Beeinträchtigung des Grundwassers kann unter Umständen aufgrund der reduzierten Filterfunktion der Deckschichten im Bereich von Baugruben steigen.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächenwasser ist durch die Maßnahme voraussichtlich nicht zu befürchten.

### **3.4 Schutzgut Luft und Klima**

Der Wertheimer Raum lässt sich klimatisch als vergleichsweise warmes und trockenes Gebiet mit Weinbauklima und einer leicht kontinentalen Tönung charakterisieren. Das Planungsgebiet liegt im Regenschatten des Odenwaldes, es fallen im Jahresdurchschnitt rund 650 mm Niederschläge. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C.

#### **3.4.1 Bestand**

Im augenblicklichen Zustand leistet das Eingriffsgebiet einen Beitrag zur Regeneration von Frisch- und Kaltluft. Der Obstbaumbestand leistet einen Beitrag zur Reduktion lufthygienischer Belastungen.

#### **3.4.2 Bewertung**

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Schutzgut „Klima und Luft“ im Eingriffsraum von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“. Innerhalb dieser Einstufung kann der Bestand der Kategorie „mittlerer Wert“ zugeordnet werden.

#### **3.4.3 Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes**

Durch die Bebauung ergeben sich Auswirkungen auf das Kleinklima des Eingriffsraumes. Zuvor unversiegelte Flächen werden versiegelt und es ist mit einer Abnahme der Verdunstungsleistung sowie einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Eine bedeutende Beeinträchtigung anderer Klima- Funktionen wie z.B. der Luftfilterung oder der Frischluftentstehung ist durch die geplante Maßnahme voraussichtlich nicht zu erwarten. Die spätere Eingrünung der Grundstücke entsprechende Filterfunktionen übernehmen. Durch das Vorhaben wird keine bedeutsame, klimaökologisch relevante Leitbahn beeinträchtigt.

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Laut §1 BNatSchG sollen „Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ gesichert werden.

#### **3.5.1 Bestand**

Im bisherigen Zustand kommt dem Plangebiet keine überragende, landschaftsbildprägende Funktion zu. Lediglich die Streuobstbestände leisten einen Beitrag zur optischen Aufwertung der Ortsrandlage.

Es sind nur in untergeordnetem Umfang Anordnungsmuster und Gestaltungsmerkmale vorhanden, die als besonders sensibel einzustufen sind. Der Fläche kommt bisher keine besondere Erholungsfunktion zu, es ist -abgesehen von einem Fußweg- keine der Erholungsnutzung dienende Infrastruktur vorhanden.

#### **3.5.2 Bewertung**

Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das Schutzgut „Landschaftsbild“ im Eingriffsraum von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie II)“. Innerhalb dieser Einstufung kann der Bestand der Kategorie „mittlerer Wert“ zugeordnet werden.

#### **3.5.3 Beeinträchtigungswirkung des Eingriffes**

Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt im Rahmen des Vorhabens in erster Linie durch die Vorverlegung des Siedlungsrandes in nördliche Richtung und die Entfernung von Streuobstbeständen.

Das Verhältnis ästhetisch wirksamer naturnaher Elemente und/oder Strukturen zu anthropogenen Elementen und/oder Strukturen wird sich zu Ungunsten der natürlichen Elemente



und/oder Strukturen verändern. Die Raumwirksamkeit natur- und kulturraumtypischer Einzelstrukturen, wie in diesem Fall die Streuobstwiese, wird durch das Vorhaben beeinträchtigt

Ein Eigenartsverlust der natürlichen und historischen Charakteristik der Landschaft ist zu erwarten. Die Zugänglichkeit zu ästhetisch wirksamen Aussichtspunkten wird nicht beeinträchtigt. Visuelle Leitstrukturen und fernwirksame Orientierungspunkte sind ebenfalls nicht betroffen.

#### 4 Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen

Die durch die beschriebenen Eingriffe erzeugten Beeinträchtigungen verändern die Gestalt und Nutzung von Grundflächen und sind aufgrund einer Wirkungsdauer von mehr als fünf Jahren als nachhaltig einzustufen. Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Bedeutung der Schutzgüter:

<b>Tabelle 4</b>		<b>Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet</b>	
<b>Schutzgut</b>		<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	
Arten und Biotope		gering-mittel	
Boden		mittel	
Wasser		mittel	
Luft und Klima		mittel	
Landschaftsbild und Erholung		mittel	

#### 5 Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes so gering wie möglich zu halten, wurde die Eingriffsintensität durch folgende Planungsvarianten abgeschwächt:

- Flächensparender Zuschnitt und vergleichsweise geringe Größe der Einzelgrundstücke
- Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Größtmögliche Schonung des vorhandenen Obstbaumbestandes durch Festsetzung des Erhalts bzw. der Neupflanzung von einem mittel- bis großkronigen Laubbaum pro Grundstück mit der Empfehlung, vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. neue Obstbäume zu pflanzen.
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Stellplätzen und Garageneinfahrten, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.
- Hinweis auf insektenfreundliche Lichtquellen für Außenbeleuchtungen.

#### 6 Berechnung des Kompensationsbedarfes für unvermeidbare Beeinträchtigungen („Eingriffs-Ausgleichsbilanz“)

Die Beurteilung und Ermittlung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vorgenommen.

Durch die Überlagerung der Kategorien I und II (Gebiete geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) mit dem Gebietstyp A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ergeben sich Kompensationsfaktoren von 0,8 bis 1,0 bzw. von 0,3 bis 0,6 (siehe Tabelle 5). Aufgrund der Minimierungsbemühungen und der vergleichsweise geringen Eingriffsschwere ist die Verwendung eines Kompensationsfaktors von 0,8 bzw. 0,3 angemessen.

<b>Tabelle 5</b>		<b>Berechnung der Kompensationsflächenbedarfs</b>				
<b>Beeinträchtiger Raumtyp</b>	<b>Lebens-</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bedeutung (Kategorie)</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Ermittelter Kompensationsfaktor</b>	<b>Resultierende Kompensationsfläche (m<sup>2</sup>)</b>
Streuobstwiese / Fettwiese mittlerer Standorte		6124	II (mittlere Bedeutung)	Typ A	<b>0,8</b> (0,8-1)	4899
Garten / Siedlungsgrün		266	I (geringe Bedeutung)	Typ A	<b>0,3</b> (0,3-0,6)	80
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		4225	I (geringe Bedeutung)	Typ A	<b>0,3</b> (0,3-0,6)	1268
<b>Summe (Kompensationsflächenbedarf)</b>						<b>6247</b>

## **7 Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen**

Unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

### **7.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

#### **7.1.1 Maßnahmen auf öffentlichem Grund**

##### **7.1.1.1 Baumpflanzungen**

Im öffentlichen Straßenraum sind - soweit keine wichtigen Gründe dagegen sprechen - an den im Rechtsplan vorgeschlagenen Orten gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Falls die dargestellten Standorte nicht sinnvoll sind, sind Alternativ-Standorte in der Umgebung der ursprünglichen Standorte festzulegen.

Die Baumarten sind aus der Liste aus Tabelle 6 (Anhang) auszuwählen.

##### **7.1.1.2 Grünstreifen**

Die beiden vorgesehenen Grünstreifen (siehe Rechtsplan) sind funktionsgerecht zu begrünen. Falls eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen ist, sollten gebietsheimische, standortgerechte Arten bevorzugt werden. Die für die Pflanzung in Frage kommenden Gehölzarten sind Tabelle 7 (Anhang) zu entnehmen.

### **7.1.2 Maßnahmen auf privatem Grund**

#### **7.1.2.1 Erhalt und Neupflanzung großkroniger Laubbäume**

Zur Minderung der Eingriffsfolgen ist auf jedem Grundstück je ein großkroniger Laubbaum zu sichern bzw. neu zu pflanzen. Dabei sollten möglichst Bäume des bisher vorhandenen Obstbaumbestandes einbezogen und gesichert werden. Ist ein Erhalt vorhandener Bäume nicht möglich, ist an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Grundstück ein neuer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen. Ist die Pflanzung eines

Obstbaumes unter keinen Umständen erwünscht, ist eine in Tabelle 6 aufgelistete Baumart zu verwenden.

## 7.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist die Umwandlung einer 6247 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche in eine Laubwald-Aufforstung (siehe Plan 2, Anhang) vorgesehen. Das Grundstück ( Flst. 13300) befindet sich im Gewann „Unterer Knollenberg“ in Wertheim-Höhefeld (siehe Plan 3). Der Kauf des Grundstückes durch die Stadt Wertheim ist vorgesehen.

Die Aufforstung mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubhölzern wird vom Staatlichen Forstamt Wertheim umgesetzt.

## 7.3 Kostenschätzung für die Kompensationsmaßnahmen

Für die oben genannten Maßnahmen werden voraussichtliche die in Tabelle 4 dargestellten Kosten entstehen.

<b>Tabelle 4</b>		<b>Berechnung der Kompensationsflächenbedarfs</b>	
<b>Maßnahme</b>	<b>Menge / Details</b>	<b>Kosten (ca. €)</b>	<b>Bemerkungen</b>
Pflanzung von Strauchgehölzen auf öffentlichen Grünstreifen	277 m <sup>2</sup> / 1 Strauch pro 4 m <sup>2</sup>	960	
Pflanzung von Hochstamm-Laubbäumen auf öffentlichem Grund	4 Bäume	450	
Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf Privatgrundstücken	Mindestens 1 Baum / Grundstück	0	Kosten werden von Grundstückseigentümern getragen
Erwerb der Ausgleichsfläche	6247 m <sup>2</sup>	4064	
Aufforstung von 6247 m <sup>2</sup> Fläche mit standortgerechten Laubhölzern (Flst. 13300)	5000 Pflanzen / ha; inkl. Umzäunung, Wiederabbau des Zaunes, Nachbesserung und Kultursicherung	2900	Sortiment wird von Staatlichem Forstamt Wertheim zusammengestellt
<b>Summe</b>		<b>8374</b>	

## 8 Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Stadt Wertheim und seiner Ortsteile steht in diesem Falle den Belanges des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber.

In Abwägung der derzeitigen geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Plangebietsfläche, der genannten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie des Bedeutungswerts der vorgesehenen Ausgleichsflächen werden die oben erwähnten Kompensationsmaßnahmen als ausreichend erachtet.

Die Schutzgüter erreichen im Planungsgebiet maximal mittlere Bedeutung, die zukünftigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 9 Literatur

**Badische Geologische Landesanstalt (1928):** Geologische Spezialkarte von Baden. Blatt Wertheim (3); Freiburg im Breisgau.

**Badische Geologische Landesanstalt (1928):** Geologische Spezialkarte von Baden. Blatt Nassig (2); Freiburg im Breisgau.

**Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999):** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leit-faden; München.

**Erb, L. (1928):** Geologische Spezialkarte von Baden. Erläuterungen zu Blatt Nassig (Nr.2) und Blatt Wertheim (Nr.3); Freiburg im Breisgau.

**Forstdirektion Stuttgart (1978):** Landschaftsplan der Stadt Wertheim. Anpassung 1989; Wertheim (unveröffentlicht).

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (1992):** Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten als Orientierungsrahmen für ökologisch-planerische Aufgabenstellungen in Baden-Württemberg. Untersuchungen zur Landschaftsplanung Bd. 21; Karlsruhe.

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2000):** Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Fachdienst Naturschutz; Eingriffsregelung 3; Karlsruhe.

**Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2001):** Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“. Naturschutz-Praxis, Allgemeine Grundlagen 1; Mannheim.

**Stadtverwaltung Wertheim (1989):** Flächennutzungsplan Stadt Wertheim; Stuttgart (unveröffentlicht).

**Weber Ingenieure (1995):** Atlas altlastverdächtiger Flächen Stadt Wertheim; Heilbronn (unveröffentlicht).

## 10 Anhang

Tabelle 3: Pflanzenarten des Planungsgebietes

Tabelle 6: Geeignete gebietsheimische Baumgehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen

Tabelle 7: Geeignete gebietsheimische Strauchgehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen

Plan 1: Bestandsflächen

Plan 2: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Plan 3: Lageplan Ausgleichsfläche

  
Jens Rögener

# Anhang

Tabelle 3		Pflanzenarten des Planungsgebietes	
Name (wissenschaftlich)		Name (deutsch)	
<b>Streuobstwiese und Fettwiese mittlerer Standorte</b>			
<b>Baumschicht</b>			
<i>Juglans regia</i>		Walnuss	
<i>Malus domestica</i>		Apfel	
<i>Pyrus communis</i>		Birne	
<i>Prunus avium</i>		Süß-Kirsche	
<i>Prunus domestica</i>		Zwetsche, Pflaume	
<b>Krautschicht</b>			
<i>Achillea millefolium</i>		Gemeine Schafgarbe	
<i>Ajuga reptans</i>		Kriechender Günsel	
<i>Arrhenatherum elatius</i>		Glatthafer	
<i>Bellis perennis</i>		Gänseblümchen	
<i>Bromus hordeaceus</i>		Weiche Trespe	
<i>Cerastium holosteoides</i>		Armhaariges Hornkraut	
<i>Crepis biennis</i>		Wiesen-Pippau	
<i>Dactylis glomerata</i>		Wiesel Knäuelgras	
<i>Daucus carota</i>		Wilde Möhre	
<i>Festuca arundinacea</i>		Rohr-Schwingel	
<i>Festuca pratensis</i>		Wiesen-Schwingel	
<i>Festuca rubra</i>		Rot-Schwingel	
<i>Fragaria vesca</i>		Wald-Erdbeere	
<i>Galium mollugo agg.</i>		Wiesen-Labkraut	
<i>Geranium dissectum</i>		Schlitzblättriger Storchschnabel	
<i>Geranium molle</i>		Weicher Storchschnabel	
<i>Glechoma hederacea</i>		Efeublättriger Gundermann	
<i>Holcus lanatus</i>		Wolliges Honiggras	
<i>Lamium purpureum</i>		Rote Taubnessel	
<i>Lathyrus pratensis</i>		Wiesen-Platterbse	
<i>Leontodon hispidus</i>		Rauher Löwenzahn	
<i>Lotus corniculatus</i>		Gewöhnlicher Hornklee	
<i>Medicago lupulina</i>		Hopfenklee	
<i>Medicago x varia</i>		Bastard-Luzerne	
<i>Plantago lanceolata</i>		Spitz-Wegerich	
<i>Plantago media</i>		Mittlerer Wegerich	

Forts.Tab. 3		Pflanzenarten des Planungsgebietes	
Name (wissenschaftlich)		Name (deutsch)	
<i>Poa pratensis</i>		Wiesen-Rispengras	
<i>Poa trivialis</i>		Gewöhnliches Rispengras	
<i>Prunella vulgaris</i>		Gemeine Brunelle	
<i>Ranunculus acris</i>		Scharfer Hahnenfuß	
<i>Ranunculus bulbosus</i>		Knolliger Hahnenfuß	
<i>Ranunculus repens</i>		Kriechender Hahnenfuß	
<i>Rumex acetosa</i>		Wiesen-Sauerampfer	
<i>Taraxacum officinale agg.</i>		Wiesen-Löwenzahn	
<i>Trifolium pratense</i>		Rot-Klee	
<i>Trifolium repens</i>		Weiß-Klee	
<i>Veronica arvensis</i>		Feld-Ehrenpreis	
<i>Veronica chamaedrys</i>		Gamander-Ehrenpreis	
<i>Vicia sepium</i>		Zaun-Wicke	
<i>Viola odorata</i>		Wohlriechendes Veilchen	
<b>Moose</b>			
diverse Arten			
<b>Ackerfläche, Grabeland</b>			
<b>Krautschicht</b>			
<i>Alopecurus myosuroides</i>		Acker-Fuchsschwanz	
<i>Chenopodium album</i>		Weißer Gänsefuß	
<i>Fumaria officinalis</i>		Gemeiner Erdrauch	
<i>Geranium dissectum</i>		Schlitzblättriger Storchschnabel	
<i>Lamium purpureum</i>		Rote Taubnessel	
<i>Matricaria recutita</i>		Echte Kamille	
<i>Matricaria discoidea</i>		Strahlenlose Kamille	
<i>Myosotis arvensis</i>		Acker-Vergissmeinnicht	
<i>Papaver rhoeas</i>		Klatsch-Mohn	
<i>Stellaria media</i>		Vogel-Miere	
<i>Thlaspi arvense</i>		Hirten-Täschelkraut	
<i>Veronica persica</i>		Persischer Ehrenpreis	
<i>Viola arvensis</i>		Acker-Stiefmütterchen	

**Tabelle 6 Geeignete gebietsheimische Baumgehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen**

**Legende:**  
Anspruch Bodenfeuchte: 1: trocken, 2: mäßig trocken, 3: frisch (mittel), 4: feucht, 5: nass, 6: überflutungstolerant.

Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	Höhe (bis..m)	Anspruch Bodenfeuchte	Bemerkungen
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	SAh	30	3	▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn	BAh	30	3-4	▪ Starke Konkurrenzkraft ▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Bi	10-25	2-4	Hauptwurzeln an Bodenoberfläche können Wegwbeläge heben
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hb	25	2-4	▪ Sehr schnittverträglich ▪ Attraktive Herbstfärbung ▪ Guter Windschutz, denn Laub hält bis Frühjahr
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	VKi	5-30	3	▪ Gute Bienenweide ▪ Vogelnahrung ▪ Wertvolles Nutzholz
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	Tki	5-18	3-6	▪ Gute Bienenweide ▪ Vogelnahrung ▪ z.T. starker Blattlausbefall
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	WB	10	2-3	▪ Nicht gebietsheimisch ▪ Attraktiver Blühaspekt
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	TEi	15-40	2-3	▪ Langsames Wachstum
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	SEi	20-50	2-4, 6	▪ Langsames Wachstum
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	Spl	5-20	2	▪ Nicht gebietsheimisch ▪ Attraktiver Solitärbaum ▪ Attraktiver Blühaspekt
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Els	5-20	2	▪ Attraktiver Solitärbaum ▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	WLi	10-40	2-3	▪ Attraktiver Blütenduft ▪ Attraktiver Einzelbaum ▪ Wird bis 1000 Jahre alt
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	SLi	15-40	2-3	▪ Attraktiver Blütenduft

**Tabelle 7 Geeignete gebietsheimische Strauchgehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen**

**Legende:**  
Anspruch Bodenfeuchte: 1: trocken, 2: mäßig trocken, 3: frisch (mittel), 4: feucht, 5: nass, 6: überflutungstolerant.

Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	Höhe (bis..m)	Anspruch Bodenfeuchte	Bemerkungen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Hri	4	2-3	▪ Blätter und Früchte schwach giftig ▪ Gute Bienenweide ▪ Attraktive Herbstfärbung ▪ Ausläuferbildung, breitet sich schnell aus
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	ZWd	10	3	▪ Wirtspflanze für Erreger des Feuerbrandes, nicht in der Nähe von Obstbaumkulturen pflanzen
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	EWd	10	2-3	▪ Wirtspflanze für Erreger des Feuerbrandes, nicht in der Nähe von Obstbaumkulturen pflanzen
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Pf	2-6	2-4	▪ Alle Pflanzenteile giftig ▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Lig	5	2-3	▪ Alle Pflanzenteile giftig ▪ Gute Bienenweide ▪ Hübscher Blühaspekt ▪ Guter Bodenfestiger
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	HRo	3	2-3	▪ Hübsche Blüte ▪ Vogelnahrung
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	WRo	2	2-3	▪ Herrlicher Duft (Blätter) ▪ Nahrung für Vögel



Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung zum  
„Bebauungsplan „Felder II“,  
Wertheim-Dörlesberg

Lageplan Ausgleichsfläche

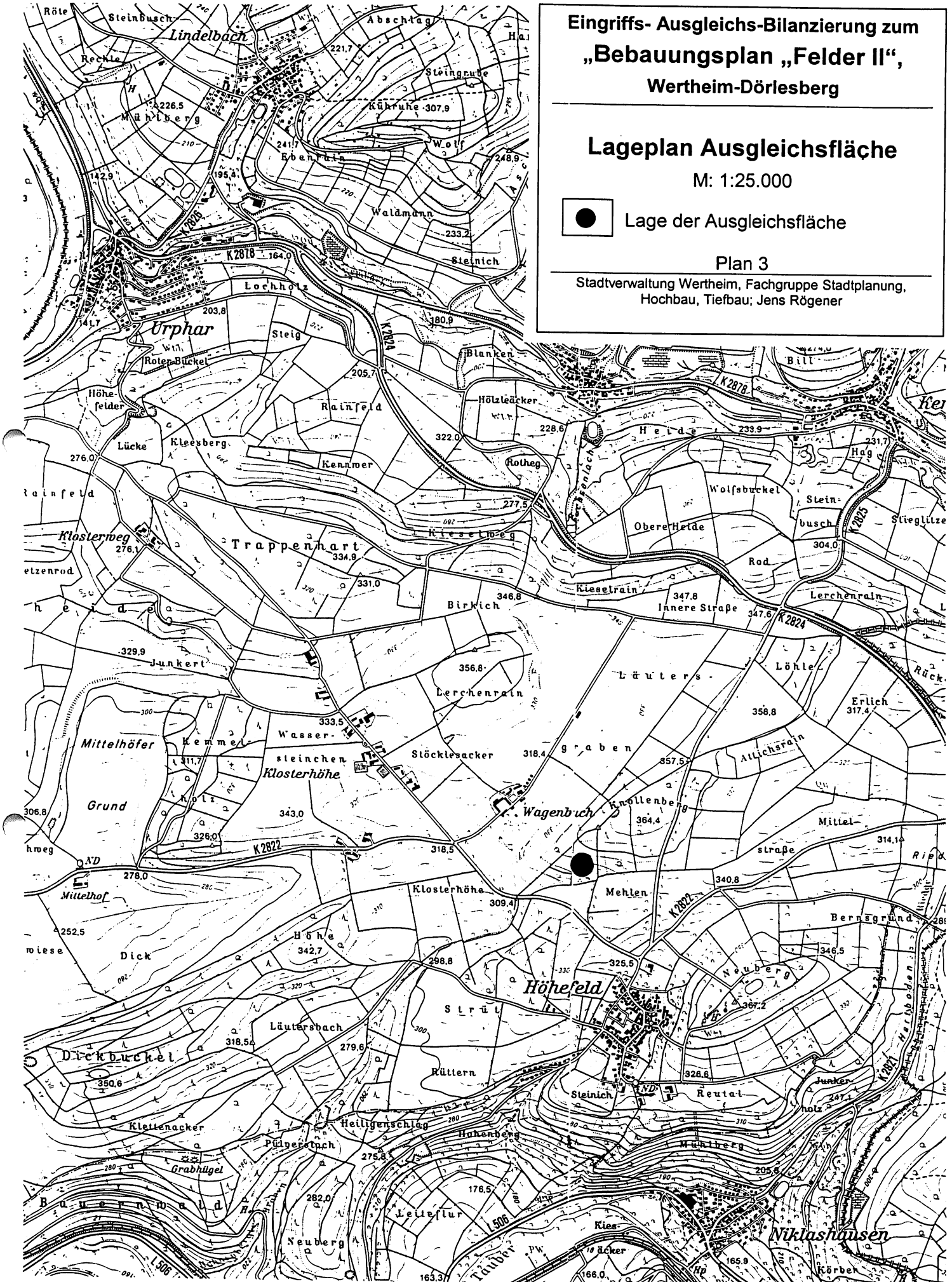
M: 1:25.000



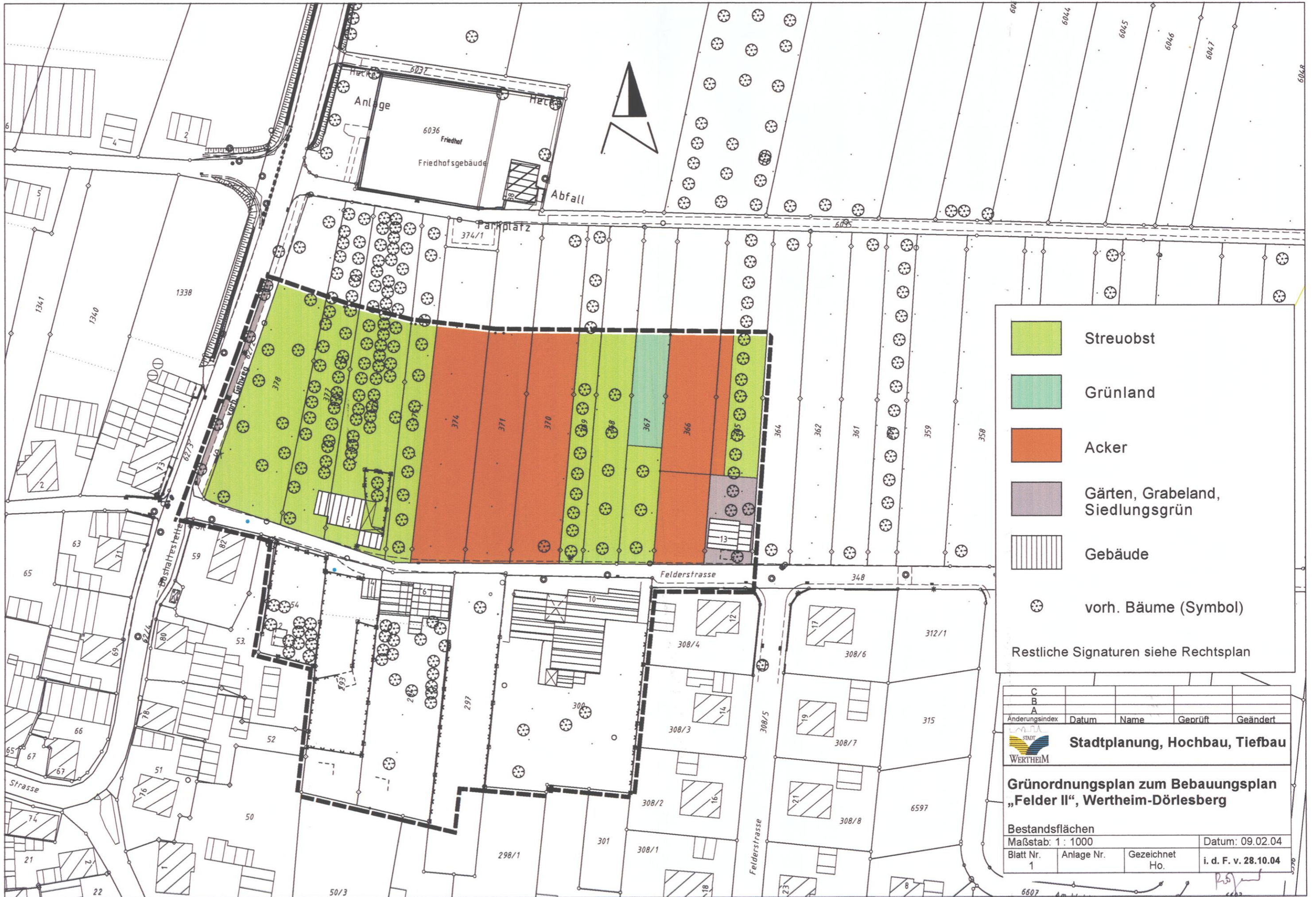
Lage der Ausgleichsfläche

Plan 3

Stadtverwaltung Wertheim, Fachgruppe Stadtplanung,  
Hochbau, Tiefbau; Jens Rögner







	Streuobst
	Grünland
	Acker
	Gärten, Grabeland, Siedlungsgrün
	Gebäude
	vorh. Bäume (Symbol)
Restliche Signaturen siehe Rechtsplan	


C				
B				
A				
Änderungsindex	Datum	Name	Geprüft	Geändert
<b>Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau</b> <b>WERTHEIM</b>				
<b>Grünordnungsplan zum Bebauungsplan</b> <b>„Felder II“, Wertheim-Dörlesberg</b>				
Bestandsflächen				
Maßstab: 1 : 1000			Datum: 09.02.04	
Blatt Nr.	Anlage Nr.	Gezeichnet Ho.	i. d. F. v. 28.10.04	
1				

*[Handwritten signature]*





 Ausgleichsfläche (Aufforstung)

C				
B				
A				
Änderungsindex	Datum	Name	Geprüft	Geändert
 <b>Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau</b> <b>WERTHEIM</b>				
<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Felder II“, Dörlesberg</b>				
<b>Ausgleichsfläche</b> (Gemarkung Höhefeld, Flst.Nr. 13300)				
Maßstab: 1 : 1000			Datum: 09.02.04	
Blatt Nr. 2	Anlage Nr.	Gezeichnet Ho.	i. d. F. v. 28.10.04	

*R. J. ...*  
13287