

BEBAUUNGSPLAN "GALGEN" REICHOLZHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN GOP

Anzeigeverfahren
durchgeführt:
Schr. d. Stadt Wertheim
vom 10.12.96
Schr. d. Reg. Präs.
vom 21.1.97
F. d. R. 



Ausgefertigt am: 4/2.97


BÜRGERMEISTER



Stadt Wertheim



Büro Dr. Bruns

Stadtverwaltung Wertheim
Hochbau- u. Planungsamt
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim (Main)

03.04.964

Handwritten text at the top of the page, possibly a date or reference number.

Handwritten text in the middle section of the page.

Handwritten text below the middle section.

Handwritten text on the left side of the page.



Large handwritten signature or name in the lower middle section.

Printed text at the bottom left, including 'Stadtwahlamt Wehrheim' and 'Hochbau- u. Planungsbüro'.

Small handwritten text or mark in the lower middle section.

Small handwritten text or mark at the bottom of the page.

INHALT

	Seite
1 EINFÜHRUNG	1
1.1 Aufgabe und Zielsetzung	1
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Methodik	4
2 GEPLANTE AUSSTATTUNG DES BAUGEBIETES	5
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1 Steckbrief Klima	7
3.2 Steckbrief Geologie/Boden	8
3.3 Steckbrief Wasser	9
3.4 Steckbrief Pflanzen- und Tierwelt	11
3.5 Steckbrief Landschaft	13
3.6 Steckbrief Vegetation	15
4 ZIELE UND MASSNAHMEN ZUR KONFLIKTVERMEIDUNG	16
4.1 Bisherige Konzeptionelle Vermeidungsstrategie	16
4.2 Weitergehende Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	19
5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN i. S. § 8a BNatSchG	21
5.1 Nach Vermeidung/Minderung verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	21
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	23
6 ERSATZMASSNAHMEN i. S. § 8a BNatSchG	24
6.1 Nach Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Beeinträchtigungen	24
6.2 Beschreibung der Massnahmen auf den Ausgleichsflächen	25

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

2. The second section covers the process of reconciling bank statements with the company's internal records. It provides a step-by-step guide on how to identify discrepancies and investigate their causes. Common reasons for mismatches include timing differences and errors in data entry.

3. The third part of the document addresses the issue of budgeting and cost control. It suggests that setting a clear budget at the beginning of each period can help in monitoring expenses and preventing overspending. Regular reviews of actual performance against the budget are also recommended.

4. The final section discusses the importance of regular financial reporting. It outlines the key metrics that should be included in these reports, such as revenue, profit, and cash flow. Consistent reporting allows management to make informed decisions and adjust strategies as needed.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1-1:	Lage des Planungsgebietes	1
Abb. 2-1:	Flächenkategorien des Baugebiets "Galgen"	5
Abb. 3-1:	Luftbewegungen an den Hängen des Satzenbergs	7
Abb. 3-2:	Wasserverhältnisse	9
Abb. 3-3:	Bodenarten	10
Abb. 3-4:	Geologische Übersicht	10
Abb. 4-1:	Verschieben der Ortsränder von Reicholzheim am Satzenberg	17
Abb. 4-2:	Prinzipielle Umsetzungsmöglichkeit einer hangparallelen Bebauung bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung wesentlicher Werte der Landschaft	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3-1:	Bedeutung als Lebensraum	11
Tab. 3-2:	Einstufung/Differenzierung der Gewanne	11
Tab. 3-3:	Verdachtsflächen gem. § 24a	12
Tab. 3-4:	Bedeutung als Lebensraum	15
Tab. 5-1:	Projekt-Auswirkungen und Belastungen von natur und Landschaft	22
Tab. 5-2:	Nach Vermeidung/Minderung verbleibende Beeinträchtigungen	22

[The page contains extremely faint and illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document. The text is too light to transcribe accurately.]

11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1 EINFÜHRUNG

1.1 AUFGABE UND ZIELSETZUNG

Reicholzheim ist als "Wohnsiedlungsschwerpunkt mit verstärkter Wohnsiedlungsentwicklung" gem. Plansatz 7.8 des Regionalplans '80, Regionalverband Franken, ausgewiesen.

Das geplante Wohngebiet "Galgen" ist im FNP teilweise entsprechend ausgewiesen. Teilweise ist in einem Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Folgende Ziele sind miteinander in Einklang zu bringen:

- verstärkte Raumnutzung durch Wohnsiedlungsentwicklung,
- die Kulturlandschaft vor Beeinträchtigungen schützen,
- Schutz landschaftstypischer Standorte mit ihren Pflanzen- und Tiergesellschaften.

Der Grünordnungsplan (GOP) enthält den landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan:

- Der GOP ist so bearbeitet, daß die Anforderungen des Naturschutzgesetzes und sonstiger umweltrelevanter gesetzlicher Bestimmungen erfüllt sind.
- Im GOP ist aufgezeigt, wie Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes und dessen Umgebung im jetzigen Zustand beschaffen sind.
- Es sind die Maßnahmen dargestellt, die zur landschaftlichen Neukonzeption erforderlich sind.
- Außerdem sind Vorschläge zur langfristigen günstigen Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes unterbreitet.

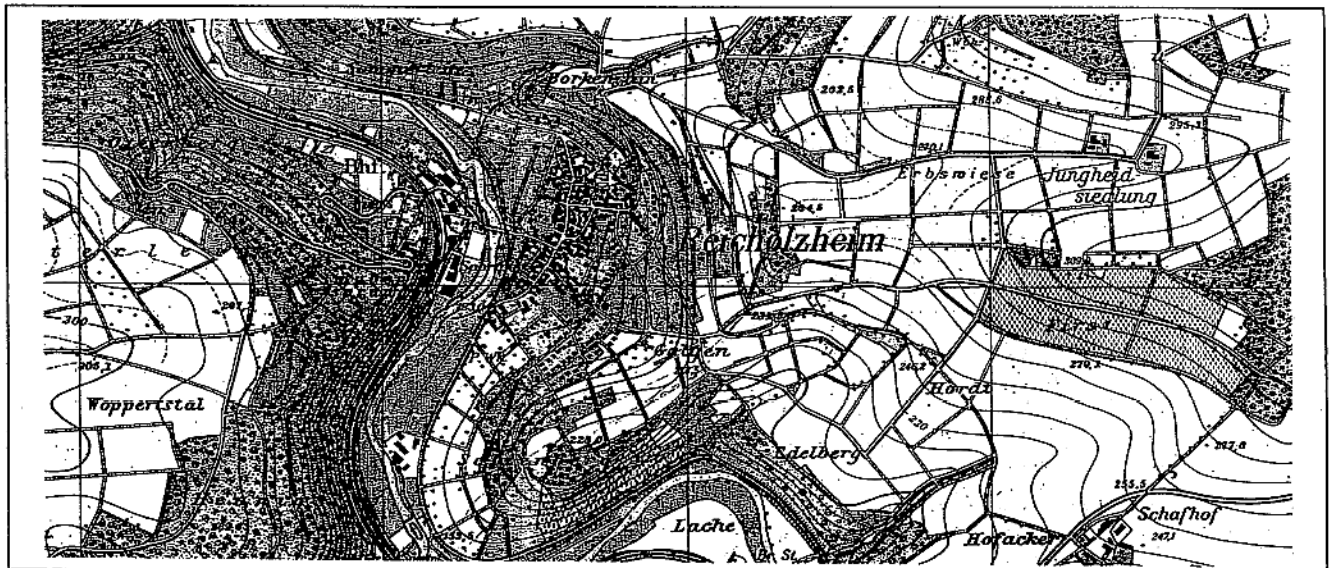


Abb. 1-1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25, Blatt 6223)

Zusätzliche Aufgaben

Seit der Neuregelung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - 1.5.1993 - ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unmittelbar in der Bauleitplanung anzuwenden.

- Absehbare Beeinträchtigungen müssen durch die Verursacher eines Eingriffs soweit als möglich zunächst vermieden und gemindert werden,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Grünordnungsplan

- soll das **Abwägungsmaterial** bereitstellen, um eine Eingriffs-/Ausgleichsprüfung zu ermöglichen.

Dazu ist aufzuzeigen,

- wie Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes und dessen Umgebung im jetzigen Zustand beschaffen sind,
- welche erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplanten Vorhaben zu erwarten sind,
- durch welche Maßnahmen diese vermieden bzw. gemindert werden, und
- durch welche Maßnahmen nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

| EINGRIFF |
|--|
| Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. |

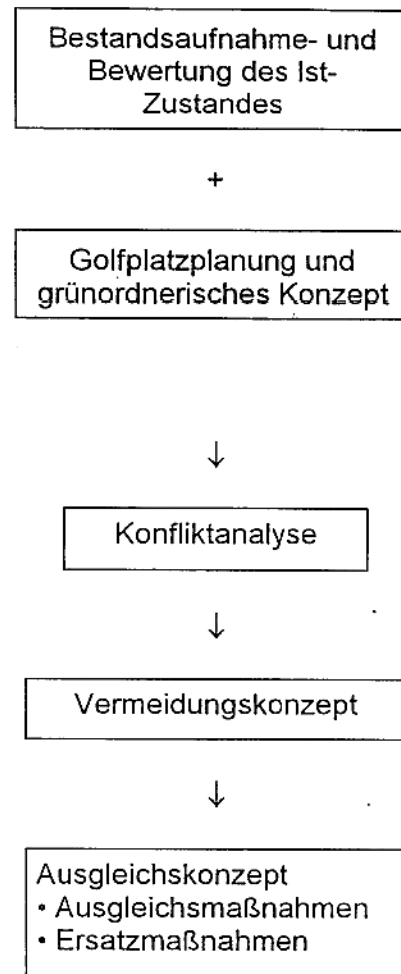
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Maßgebende fachgesetzliche Grundlage für die Grünordnungsplanung in Baden-Württemberg ist das Naturschutzgesetz (NatSchG) vom 21.10.1975, zuletzt geändert am 01.01.1992. Danach sind Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

Soweit erforderlich und geeignet, soll der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um auf diese Weise sicherzustellen, daß die Grundsätze der Bauleitplanung, die natürlichen Gegebenheiten, sowie die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt werden (einschließlich Landschaft als Erholungsraum, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere Boden, Wasser, Klima und Luft).

Nach § 7 Abs. 3 NatSchG ist dem Grünordnungsplan eine Begründung hinzuzufügen, die das Ergebnis der Landschaftsanalyse und Landschaftsdiagnose enthält und die grünordnungsplanerischen Zielsetzungen näher erläutert.

Nach der Neufassung des § 8 BNatSchG ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Landschaftsplan und Grünordnungsplan stellen das hierfür benötigte Abwägungsmaterial bereit (s. o.).



1.3 METHODIK

Der **GOP** enthält:

- 1) Grundlagenteil
- 2) Maßnahmenteil

Der **Grundlagenteil** des GOP umfaßt:




- 1) Bestandsaufnahme (Ausgangssituation)
- 2) Die Beurteilung einzelner Funktionen von Natur und Landschaft in Hinblick auf das geplante Vorhaben
- 3) Das Aufzeigen von Konflikten

Der **Maßnahmenteil** des GOP umfaßt:

- 1) Ziele
- 2) Vorschläge für Konfliktlösungen und Abstimmung mit Planungsbeteiligten
- 3) Festlegung von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie Kompensationsmaßnahmen (Berücksichtigung von § 8a BNatSchG).

Wichtig ist jeweils eine laufende Abstimmung und Verfeinerung der Aussagen mit den anderen Planungsbeteiligten.

2 GEPLANTE AUSSTATTUNG DES BAUGEBIETS

-  überbaubare Grundstücksflächen
-  Straßen, Wege
-  Grünflächen, Pflanzgebote, u. ä.



Maßstab ca. 1:2.500

Abb. 2-1: Flächenkategorien des Baugebiets "Galgen"

[The page contains extremely faint and illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document. The text is too light to transcribe accurately.]

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Bestandsaufnahme und Bestandsbeurteilung sind nachfolgend - in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung -

1. nach **Schutzgütern** (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt und Landschaft),
2. nach Schutzfunktionen (z. B. Frischluftproduktion)

gegliedert. Um die Übersichtlichkeit zu erleichtern, sind die absehbaren Konflikte unmittelbar zugeordnet, auch wenn die eigentliche Konfliktanalyse erst Gegenstand des nächsten Kapitels (Kap. 4) ist. Es sind die entscheidungserheblichen Konflikte besonders herausgestellt, die im Falle "Galgen" eine maßgebliche Rolle im Sinne des § 8a BNatSchG spielen.

In die Beurteilung einbezogen sind auch (potentielle) Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um den funktionalen Aufwertungsbedarf und die Eignung für Maßnahmen zu klären.

3.1 STECKBRIEF KLIMA

• Ausgangssituation

- Mildes, warmes und niederschlagarmes Lokalklima.
- Bedingt durch die Lage ergibt sich eine hohe Wärmesumme (Weinbauklima).
- Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9° C.
- Regenschatten des Odenwaldes (ca. 700 - 750 mm Jahresdurchschnitt).
- Im Taubertal schwächt sich die mittlere Windgeschwindigkeit auf Stärken von unter 2 m/sec. ab. Häufig stagniert die Luft.

• Bewertung einzelner Funktionen

- Die zu bebauende Fläche ist aufgrund ihrer Hanglage und der Vegetation zur Frischluftproduktion geeignet (bedeutsam für Unterlieger).
- Besondere lokalklimatische Bedeutung besitzen Abflußbahnen.
- Großkronige Bäume bieten Vorteile durch Kühlung (Verdunstung), Beschattung und Staubbindung.

• Konfliktanalyse

- Versiegelung begünstigt Erwärmung
- Baukörper können als Querriegel wirken

Das sehr kleine Lufteinzugsgebiet reagiert **hoch empfindlich** auf Gebäudekörper (Riegel) und Versiegelung (Wärme, Staub).

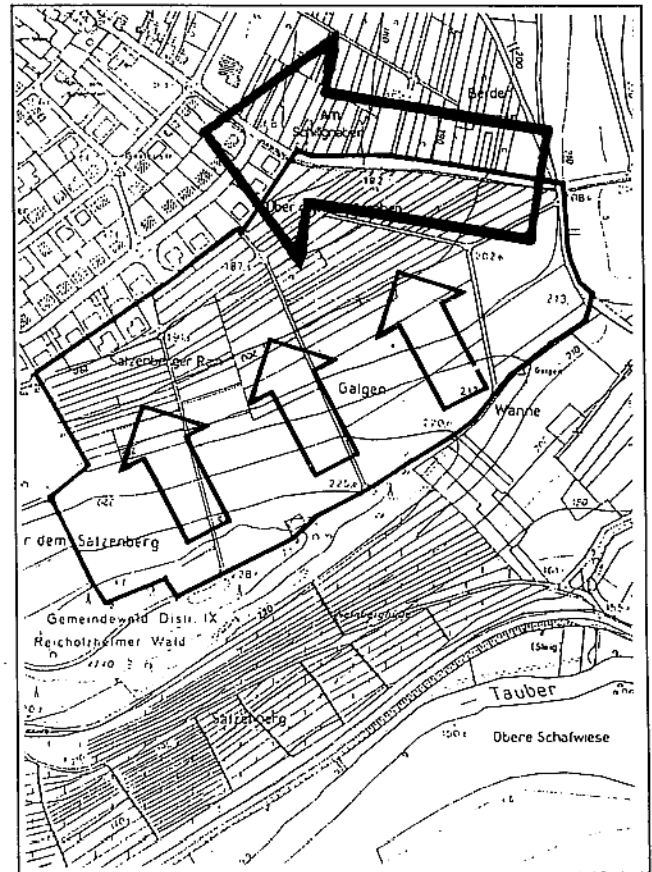


Abb. 3-1: Luftbewegungen an den Hängen des Salzenbergs

- > Verlust einer Klimaausgleichsfläche
- > Veränderung des Wärme- und Strahlungshaushaltes
- > Behinderung des Luftaustausches

3.2 STECKBRIEF GEOLOGIE/BODEN

• Ausgangssituation

- Untergrund: verschiedene Schichten des Oberen und Mittleren Buntsandsteins,
- Böden: lehmiges Material, fortgeschrittene Bodenentwicklung aus Buntsandstein,
- Hohe Wasserdurchlässigkeit im Bereich flachgründiger Bodenauflage über Spalten und Klüften des Sandsteins, vor allem des Oberen Buntsandsteins,
- z. T. anthropogene Veränderung der Bodenbildung durch Terrassierung, Wegebau, Landwirtschaft.

• Bewertung einzelner Funktionen

- Das Nutzungspotential der Böden für den Landbau ist gut bis befriedigend, auf Hanglagen über 12 % Gefälle jedoch problematisch.
- Aufgrund von Bodenart und Zustandsstufe ist die Filter- und Pufferfunktion des Bodens als "mittel" bis "hoch" (Lehm) eingestuft.

• Konfliktanalyse

- Versiegelung
- Abtrag und Zerstörung von Bodenprofilen
- Schadstoffeinträge (KFZ, Heizung, Gärten, u.a.)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">> Verlust von potentiellm Vegetationsstandort> Verlust von Versickerungsflächen> Verlust aller Bodeneigenschaften, wie Filter- und Pufferwirkung |
|--|

3.3 STECKBRIEF WASSER

- **Ausgangssituation**

- Niederschlagsarmes Klima, ausgeprägtes Relief, sowie relativ hohe Wasserdurchlässigkeit der Böden prägen die Wasser- verhältnisse.
- Der "Schillgraben" hängt möglicherweise mit einer Spaltquelle zusammen.
- Die Grundwasserneubildung im Hangbe- reich ist begrenzt durch das Relief, das dazu beiträgt, daß Niederschläge ober- flächlich abfließen. Im deckschichtenar- men Oberen Buntsandstein ist jedoch mit einem wesentlichen Versickerungsanteil zu rechnen.

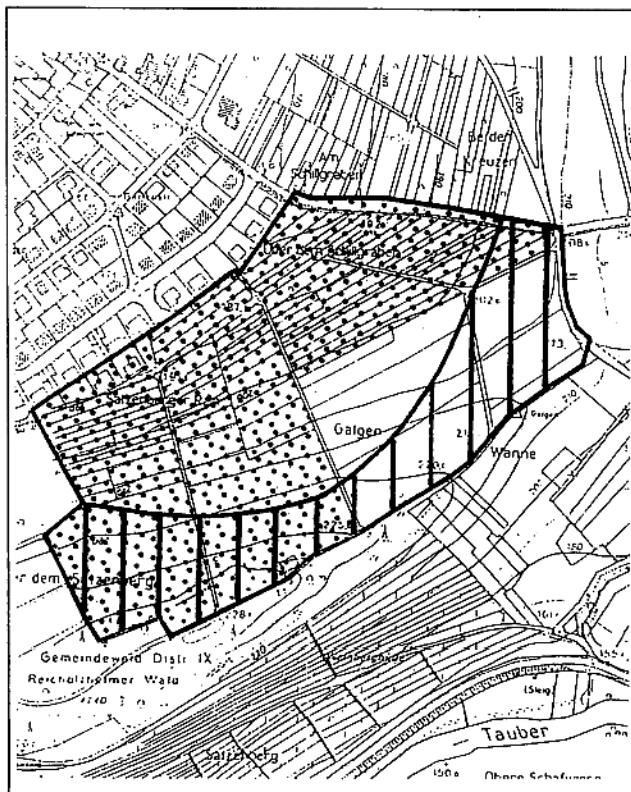
- **Bewertung einzelner Funktionen**

- Hervorzuhebende Funktion: Grundwas- serneubildung
- sehr hohe Bedeutung: Grünland, flach ge- neigte Hanglage
- hoch empfindlich: klüftige Sandstein- schichten

- **Konfliktanalyse**

- Versiegelung
- Unkontrollierte Stoffeinträge (Bautätigkeit, Tanks, Pflanzenschutz)

- | |
|---------------------------------------|
| > Beeinträchtigung der Versickerung |
| > Beeinträchtigung der Wasserqualität |





-  Grünland
-  Klüftige Sandsteinschichten, geringe Überdeckung.

Abb. 3-2: Wasserverhältnisse

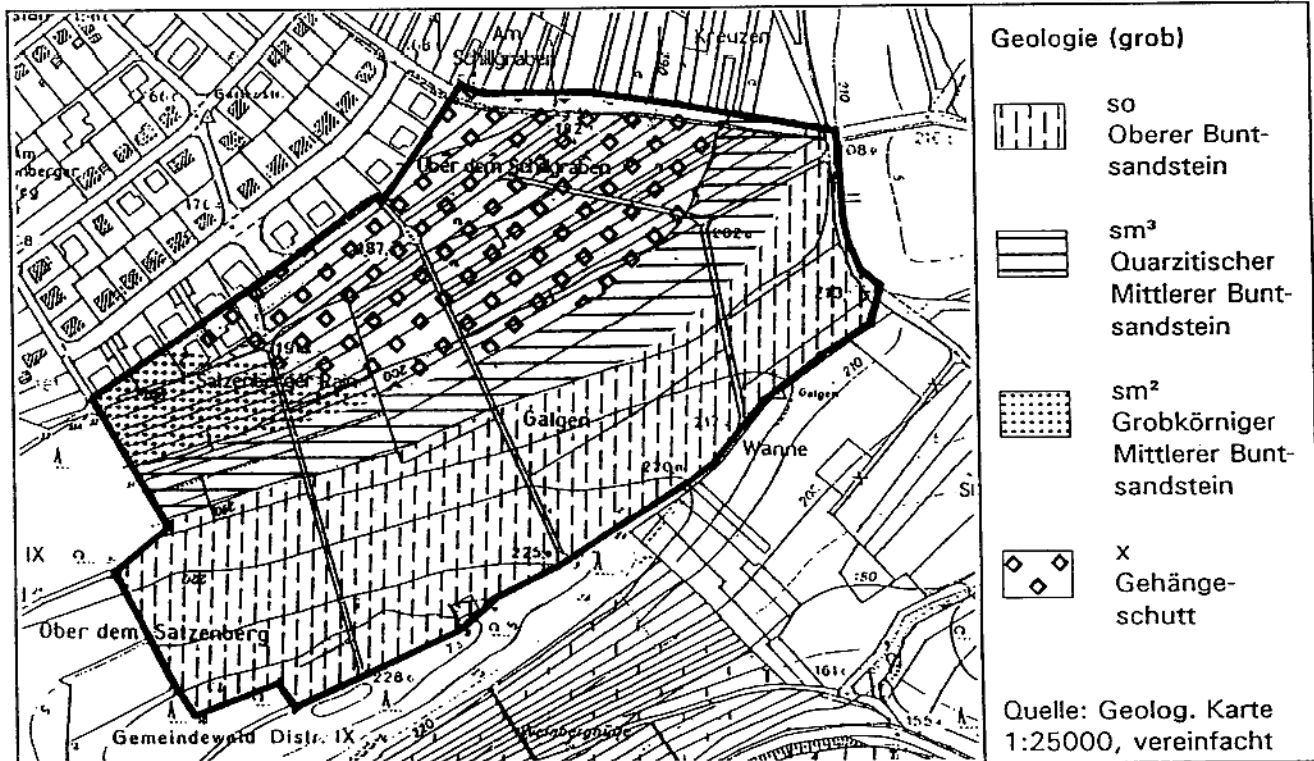
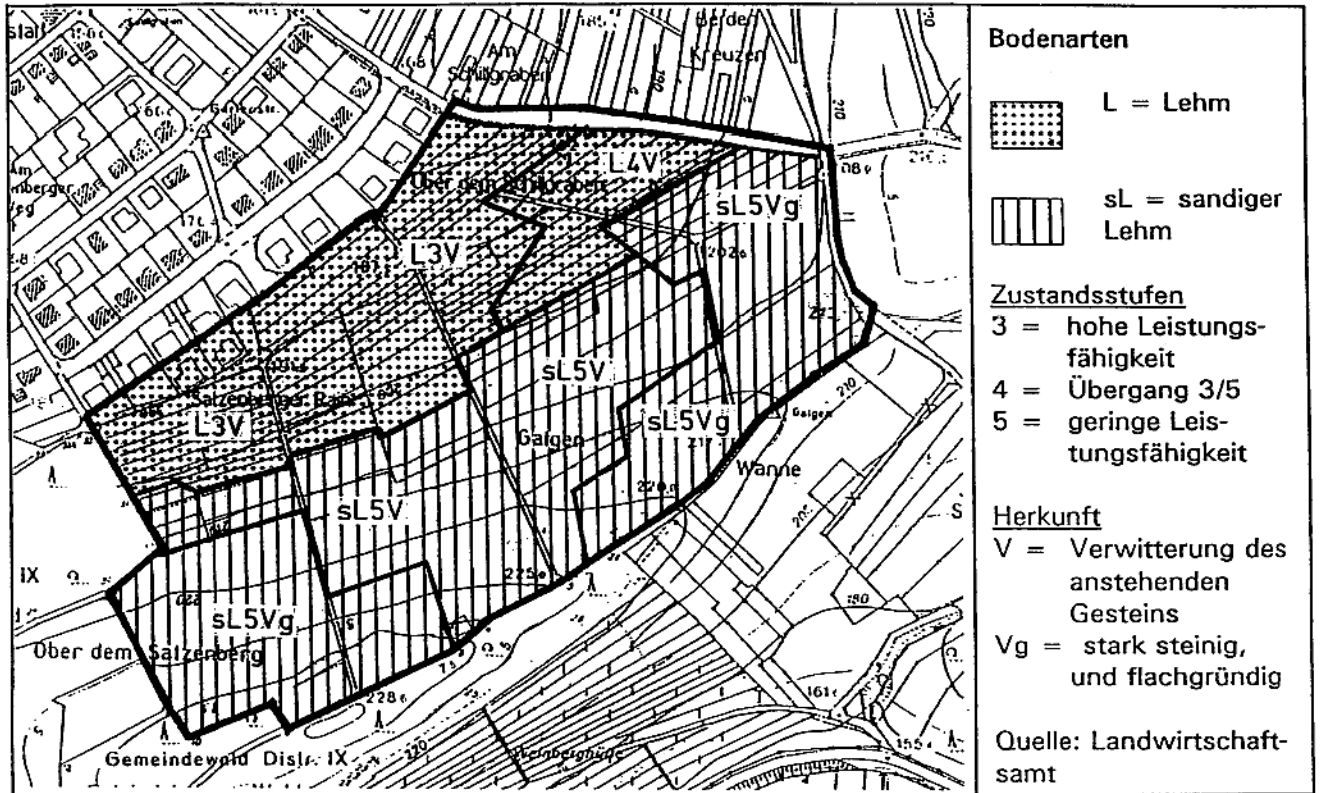


Abb. 3-4: Geologische Übersicht

3.4 STECKBRIEF PFLANZEN UND TIERWELT

- **Potentielle Natürliche Vegetation**

Durch natürliche Sukzession würden sich verschiedene Untertypen des sog. "Hainsimsen-Buchenwaldes" am Standort "Galgen" einstellen. In der Zone des steileren (quarzitischen) Sandsteins würde der Wald einen lockeren Charakter und eine gute Bodenbelichtung aufweisen. Eichen würden hier gegenüber Buchen vorherrschen. Außerdem können insgesamt vertreten sein: Kirsche, Esche, Ulme, Bergahorn (Baumschicht).

- **Bedeutung als Lebensraum**

| | |
|--------|--|
| gering | Intensiv-Grünland, Einsaat-Grünland, Ackerland |
| mittel | Streuobstwiesen, artenreiches Grünland (um 1916 z. T. bereits vorhanden) |
| hoch | artenreiche Hecken, Raine, Dämme; Alt-Obstwiesen auf Magerstandorten |

Tab. 3-1: Bedeutung als Lebensraum

- **Beurteilung der heutigen Situation**
(Funktion: Lebensraum, Flora/Fauna)

Die reale Vegetation und Habitatsstruktur ist aus der Sicht des Artenschutzes zu beurteilen (vgl. Landschaftsplanerisches Konzept, 1994), dort auch Artenangaben und Herleitung der Einstufung):

Diese Einstufung fügt sich in das System der Bewertung ausgewählter Teilräume der Region Franken ein (vgl. Landschaftsrahmenplan), ist aber differenzierter:

| Stufe im LRPI | Gewinn | Differenzierung durch "Landschaftsplanerisches Konzept" |
|--|-------------------------------------|--|
| 5 "Sehr gut";
4 "gut" | keine Nennung im LRPL | artenreiche Hecken, Raine, Dämme, Alt-Obstwiesen auf Magerstandorten |
| 3 "Für die Sicherung ehem. verbreiteter Arten von Bedeutung" | "über dem Schillgraben" (Streuobst) | Streuobstwiesen, artenreiches Grünland |
| 2-3 "bereits verarmte Flächen, noch relikthafte Strukturausstattung" | "Galgen" | Intensiv-Grünland |
| 2 "verarmt"
1 "stark verarmt" | keine Nennung im LRPL | Einsaat-Grünland, Ackerland |

Tab. 3-2: Einstufung/Differenzierung der Gewanne

Hervorzuheben sind die in den letzten 50 Jahren selten gewordenen Biotoptypen auf mageren, nährstoffarmen Standorten mit langer Nutzungskontinuität: Alt-Hecken, Alt-Obstwiesen u. ä. Entsprechende Flächen lassen sich im Plangebiet durch Wuchsorte, speziell angepaßter Pflanzenarten abgrenzen (vgl. Landschaftsplanerisches Konzept).

Unabhängig von der o. g. Herleitung ist eine Prüfung der Verdachtsflächen gemäß § 24a NatSchG durchzuführen.

| Fläche | Merkmale/Bemerkungen | Merkmale § 24a |
|---|--|----------------|
| Feldhecke parallel Feldweg, Flst. 10216 | Wird durch Pflanzbindung (mit Schutzstreifen) erhalten | vorhanden |
| Feldgehölz, Flst. 5315 und 5224 | Nach Neuabgrenzung des Baugebietes nicht mehr berührt | keine |
| Hochrain oberhalb Flst. 5245 und randlich berührt
Hochrain oberhalb Flst. 5309 | Nach Neuabgrenzung des Baugebietes nicht mehr berührt | keine |

Tab. 3-3: Verdachtsflächen gem. § 24a

- **Konfliktanalyse**

- Überbauung der Flächen
- Versiegelung der Flächen
- Nutzungseinflüsse:
Lärm, Haustiere, Licht, u.s.w.

- > Verdrängen der beheimateten Arten
- > Verdrängen der beheimateten Arten
- > Störung der im Umfeld vorhandenen Arten

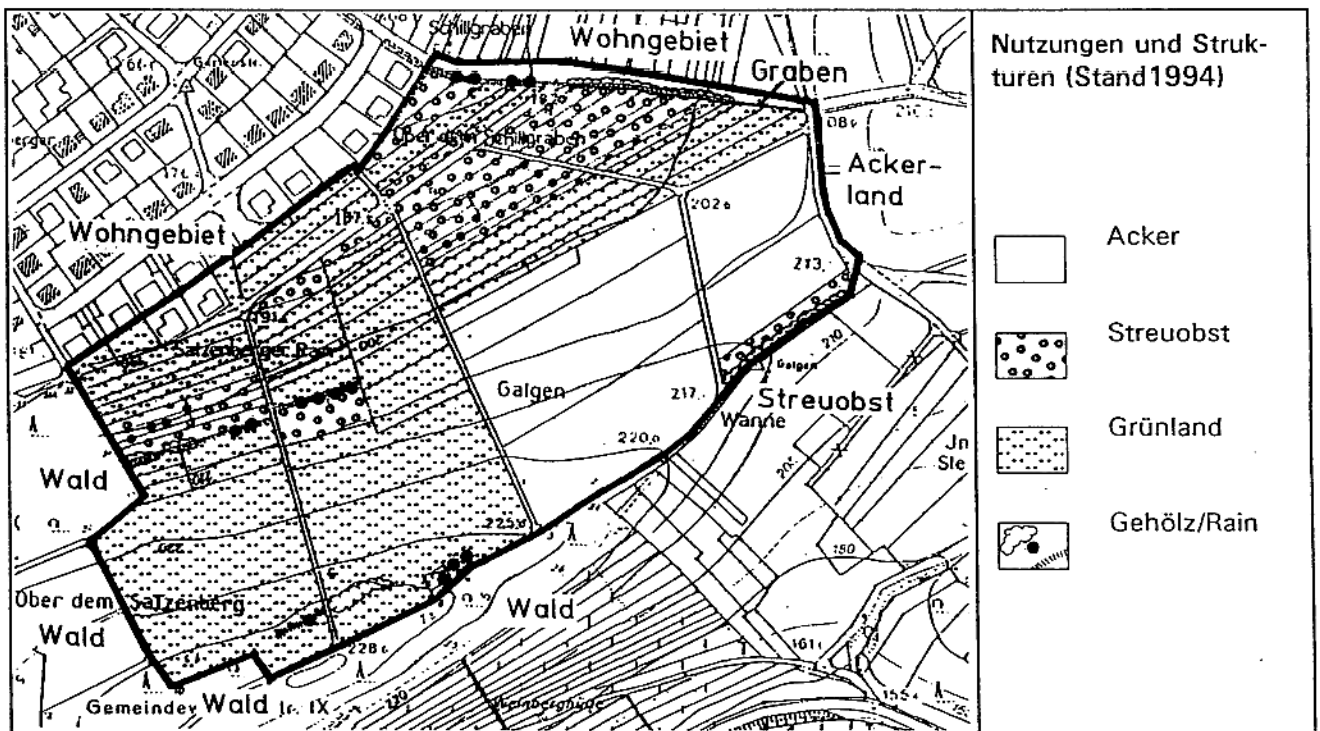
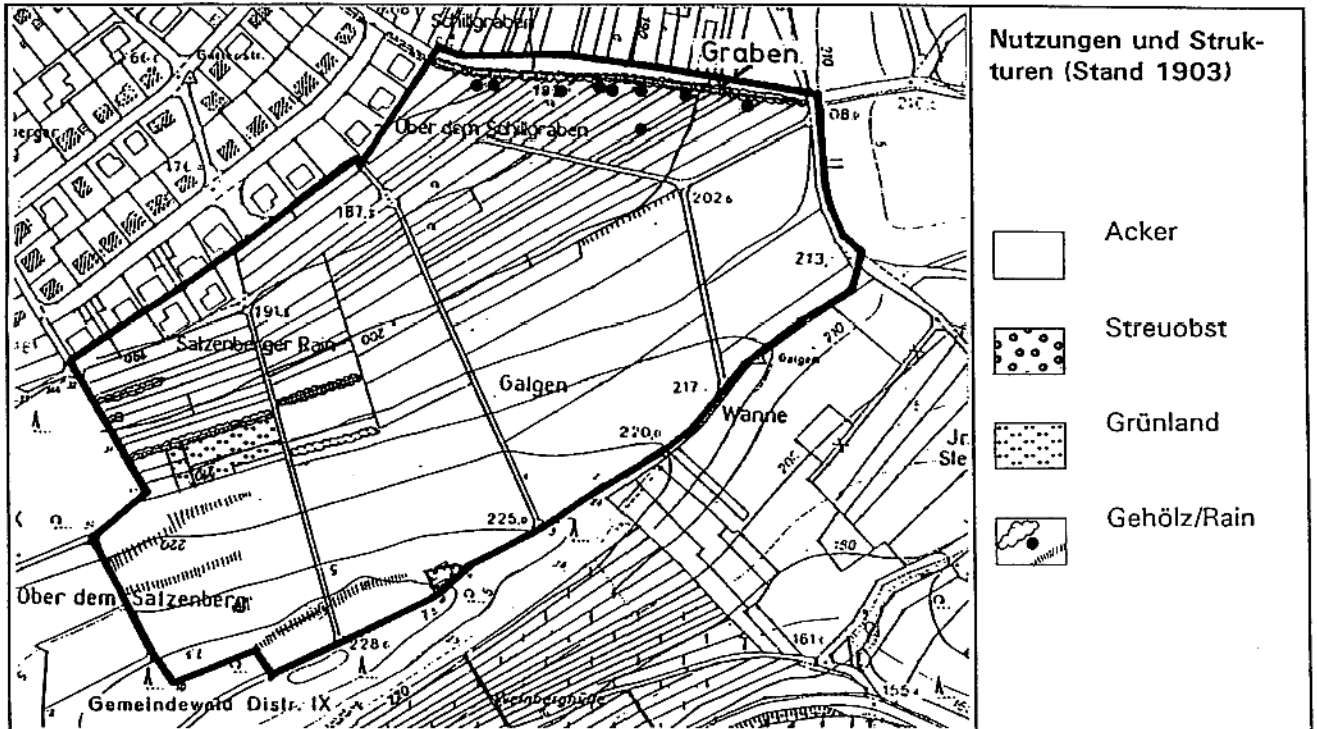
3.5 STECKBRIEF LANDSCHAFT

- **Ausgangssituation**

- Die Landschaft im Taubertal ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Weinbau.
- Wiesen, Streuobst und Äcker wechseln sich in dem stark hängigen Gelände ab und werden vom südlich anschließenden Wald begrenzt.
- Raine und Hecken markieren die ältesten Teile dieser Kulturlandschaft.

- **Bewertung der Eigenart und Schönheit**

- Die Schönheit der Reicholzheimer Umgebung ist in Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan mit jeweils der höchsten möglichen Wertstufe belegt.
- Der exponierte Satzenberg unterstreicht als Blickfang durch seine Lage und Gestalt den landschaftlichen Reiz und die Eigenart der Reicholzheimer Landschaft.
- Im Hinblick auf die Funktion der Region als Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiet kann diese Landschaft v. a. von den Wanderwegen im Tal und auf der Höhe erlebt werden.
- Die bereits angelegten Wohnsiedlungen verändern die frühere Struktur und prägen die Eigenart der heutigen Hangsituation bereits entscheidend mit.



Nutzungen und Strukturen (1903 / 1994)

Von besonderer Bedeutung sind Elemente der alten Kulturlandschaft, welche die Eigenart der heutigen Landschaft entscheidend prägen:

- "Steinkreuznest" am alten Höhenweg,
- Verlauf des früheren "Schillgrabens", historische Wegebeziehung zum "Galgen",
- Stufenraine als Zeugen uralter Bewirtschaftungsweisen (heute z. T. mit Gehölzaufwuchs),
- kleinparzellierte Hanggrundstücke am "Sätzenberger Rain", deren "Wölbung" Zeugnis früherer Ackernutzung ablegt.

- **Konfliktanalyse**

- Bebauung von Sichtbeziehungen und von Landschaft besonderer Attraktivität.
- Entfernen wichtiger Elemente, die den Charakter der speziellen Landschaft ausmachen.

- > Beeinträchtigung landschaftlicher Schönheit
- > Beeinträchtigung der Erlebbarkeit landschaftlicher Zusammenhänge
- > Verlust an historisch geprägter landschaftlicher Eigenart

4 ZIELE UND MASSNAHMEN ZUR KONFLIKTVERMEIDUNG

4.1 BISHERIGE KONZEPTIONELLE VERMEIDUNGSSTRATEGIE

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf vom 6.2.96 wurde auf der Grundlage des "Landschaftsplanerischen Konzepts" von 26.7.1994 ausgearbeitet. **Hierdurch wurden wesentliche, landschaftsplanerisch als bedeutsam herausgestellte Funktionen und Flächen gesichert:**

- **Im Norden: "Schillgraben"**
Sicherung der schützenswerten Gehölzbestände und der historischen Beziehung "Zum Galgen" durch baurechtliche Festsetzung.
- **Im Westen: "Sätzenberger Rain"**
Aussparen der erhaltenswerten Strukturen historischen Landbaus ("Wölb"-Acker, Stufenraine) und der alten Bäume.
- **Im Süden: "Ober dem Satzenberg"**
Aussparen der erhaltenswerten Stufenraine, Gehölze und artenreichen Wiesen.
- **Zum Wald hin:**
Freihalten einer Abstandsfläche zur Sicherung der Ausblicke einerseits und der Erlebbarkeit der exponierten Höhe "Satzenberg" andererseits; Freihalten der Bereiche flachgründiger Überdeckung von Sandstein (hohe Infiltration, Erhalten der Sauberkeit des Grundwassers).
- **Flächensparen**
Wirtschaftliche Erschließung erlaubt flächensparendes Konzept.

Mit der geplanten Bebauung "Galgen" wird die bisherige Hauptentwicklung im Südosten Reicholzheims im Prinzip fortgesetzt. Bereits mit der Phase 1-3 (bis 1950), vor allem aber mit der 4. Siedlungsphase (1950 - 1990) löste sich der alte Ortsrand zur Hanglage hin weitgehend auf. Früher grenzten nach außen hin geschlossen wirkende Gebäudegruppen, Gärten und Obstgehölze das Dorf zur Landschaft hin ab. Die jetzt zu definierenden neuen Ränder einer offenen Bebauung sollen die ökologisch gewünschte Verzahnung von Siedlung und Landschaft begünstigen und gleichzeitig eine optisch harmonische Integration herbeiführen. "Nachvollziehbar" wird die neue Grenze, indem vorhandene Wiesenwege, Stufenraine und Gehölzstrukturen aufgenommen und fortgesetzt werden.

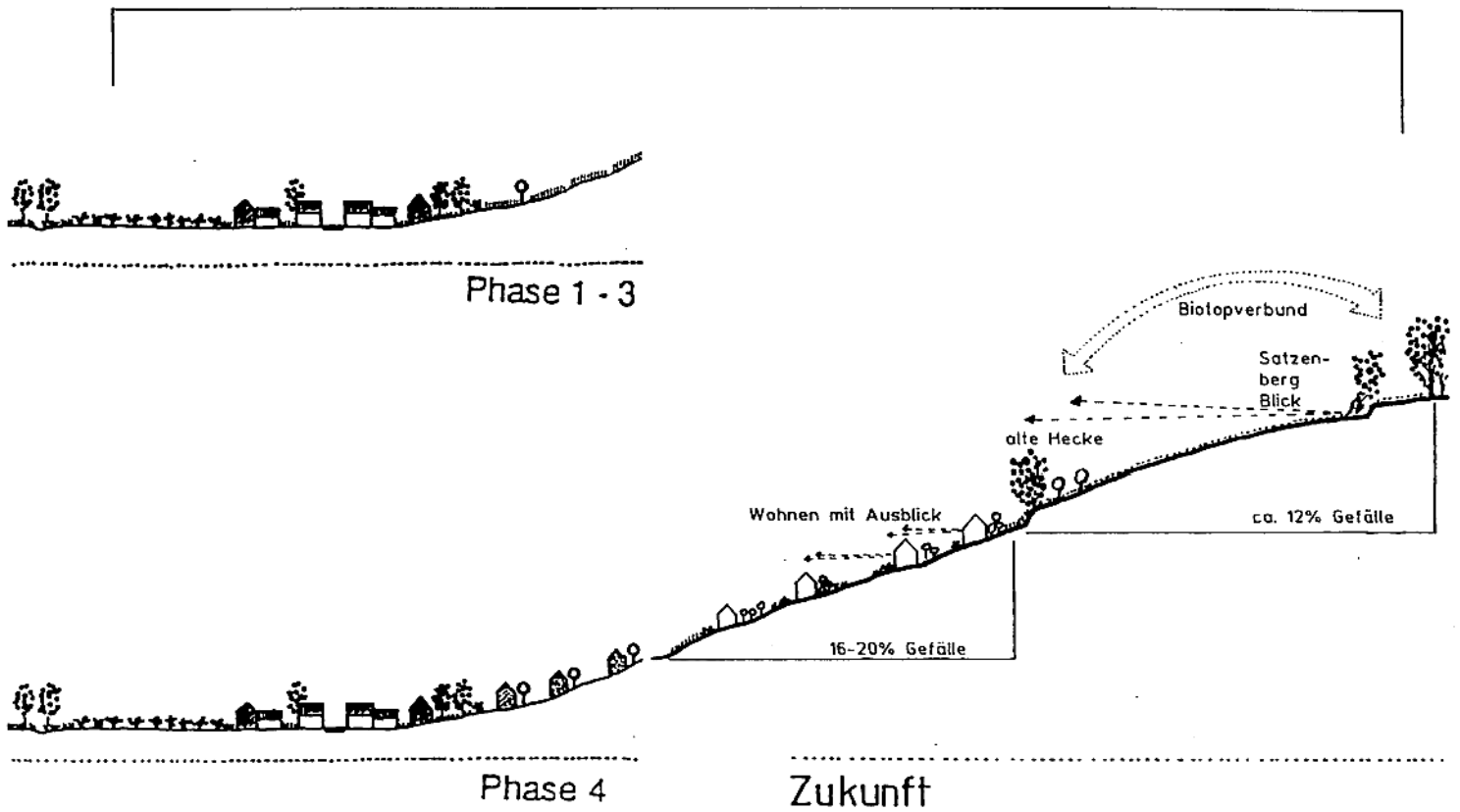


Abb. 4-1: Verschieben der Ortsränder von Reicholzheim am Satzenberg

Mit dem Entwicklungssprung im Osten löste sich der Ortsrand zur Hanglage hin in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend auf.

In der Abwägung zwischen der Erhaltung einer Streuobstwiese ohne Biotopverbund einerseits und der großflächigen Erhaltung des Biotopkomplexes aus artenreicher Hangwiese mit Feldgehölzen und alten Hangterrassen mit Einbindung in den übergeordneten Biotopverbund ist die Entscheidung zugunsten des Hangwiesenkomplex zu empfehlen.

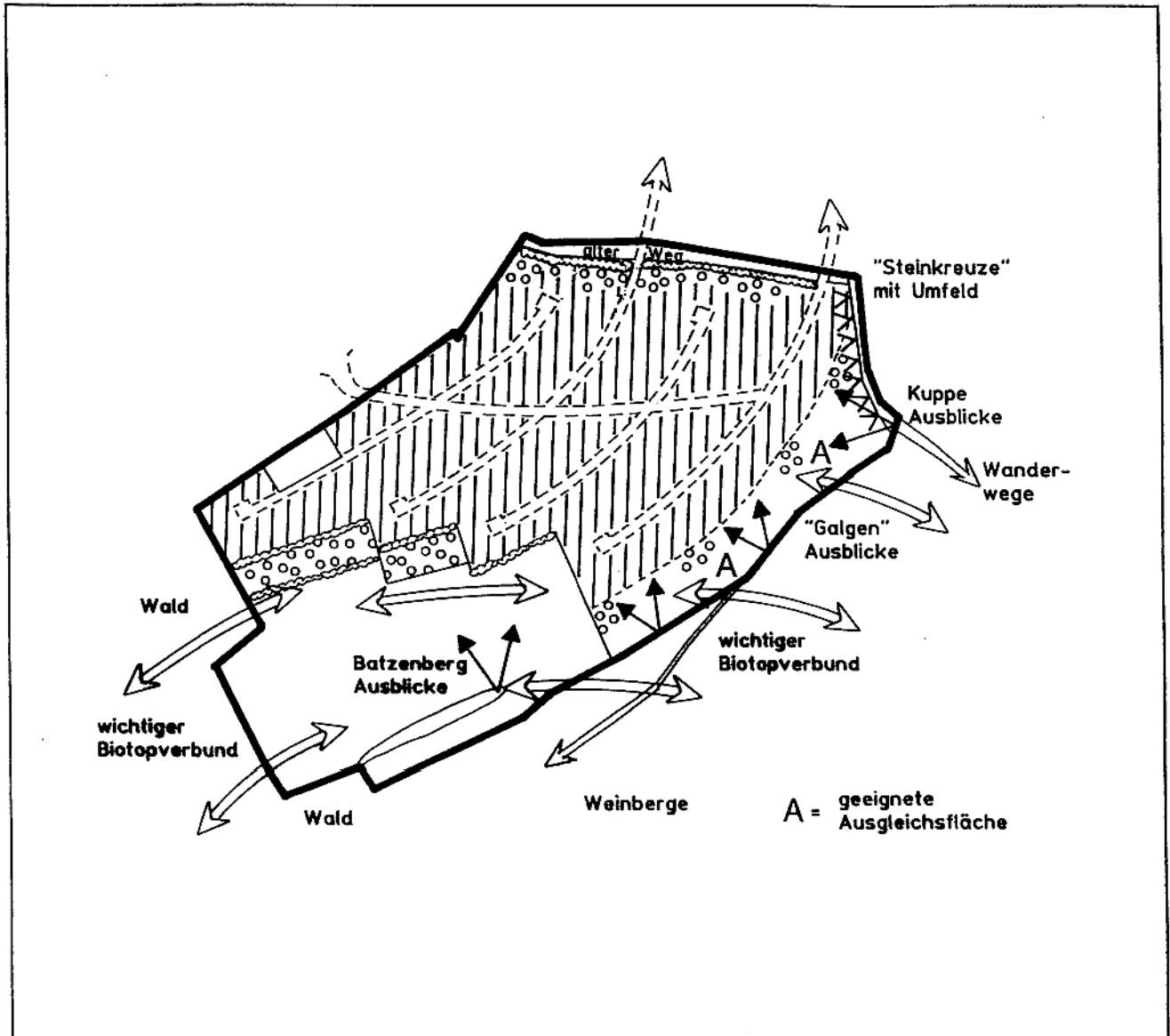


Abb. 4-2: Prinzipielle Umsetzungsmöglichkeit einer hangparallelen Bebauung bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung wesentlicher Werte der Landschaft

4.2 WEITERGEHENDE VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für das nach obengenannten Gesichtspunkten abgegrenzte und konzipierte Baugebiet lassen sich weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung absehbarer Beeinträchtigungen verschiedener Funktionen treffen:



Boden und Wasser

- **Ausgleich im Wasserkreislauf, Versickerung/Erhaltung der Wasserqualität, Grundwasserneubildung**
1. Dachwasser breitflächig über belebte Bodenschichten der Gärten und Grünanlagen versickern, Ableitung in die Kanalisation bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Aufnahmefähigkeit der Böden erschöpft).
 2. Oberflächenwasser von Wegeflächen, Freisitzen und privaten Grundstückszufahrten ebenfalls breitflächig versickern (Flächen mit seitlichem Gefälle herstellen) und Flächen nur teilversiegeln.
 3. Für die Gartenbewässerung wird die Aufstellung von Regensammelbehältern empfohlen (Regentonne, Zisternen).
 4. Nur intensiv genutzte Verkehrsflächen voll versiegeln (Straßen, Stellflächen im öffentlichen Raum).



Klima und Luft

- **Ausgleich im Wärme-/Strahlungshaushalt**

Motto: Klimatische Vorteile der Hanglage nutzen, ohne sie zu zerstören.

1. Dächer und Fassaden begrünen; Überwärmung durch Strahlungsgewinn (Rückstrahlung) vermeiden.

2. Schattenspendende Bäume pflanzen, besonders vor Südfassaden (hier auch Spalierobst! Beste Lage "Südliche Hauswand") und über Wege- und Hofflächen.

- **Produktion und Leitung frischer Luft (Kaltluft, Be- und Entlüftung, lufthygienische Regeneration)**

1. Kaltluftproduktion durch Gartengestaltung und Dachbegrünung aufrecht erhalten.
2. Be- und Entlüftungsschneisen offen gestalten.
3. Barrieren durch quer zu Luftbahnen stehende Gebäude und Gehölzriegel vermeiden.



Pflanzen- und Tierwelt

- **Lebensraumfunktion**

1. Vegetationsflächen im privaten und öffentlichen Raum großflächig anlegen (nicht kleinflächig zerstückeln), indem z. B. Baufenster nahe an die Erschließung gelegt werden und Nutzgärten in der Summe zusammenhängende Lebensräume ergeben.
2. Standorte nicht durch unnötiges Befahren (Verdichtung), Bodenverbesserungsmittel (Torf, Blähprodukte), Überdüngung und Pflanzenschutzmittel nachhaltig verändern.
3. Für Gehölzpflanzungen standort- und landschaftsgerechte Arten verwenden (Vorgabe einer Auswahl-Liste).
4. Empfehlungen zur Anlage von Nutz- und Ziergartenflächen aussprechen (z. B. mit der Baugenehmigung überreichen).
5. Tierfreundliche Beleuchtung, Bordsteine, Schachtabdeckungen, u.s.w.

- **Biotopverbund**

1. Verzahnung von Baugebiet und angrenzender Landschaft.

2. Sicherung und Ausbau des Verbundes großflächiger Biotopkomplexe: Waldflächen aus Batzenberg, artenreiche Hangwiesen mit Feldgehölzen, alte Hangterrassen und Obstbaumbestände.

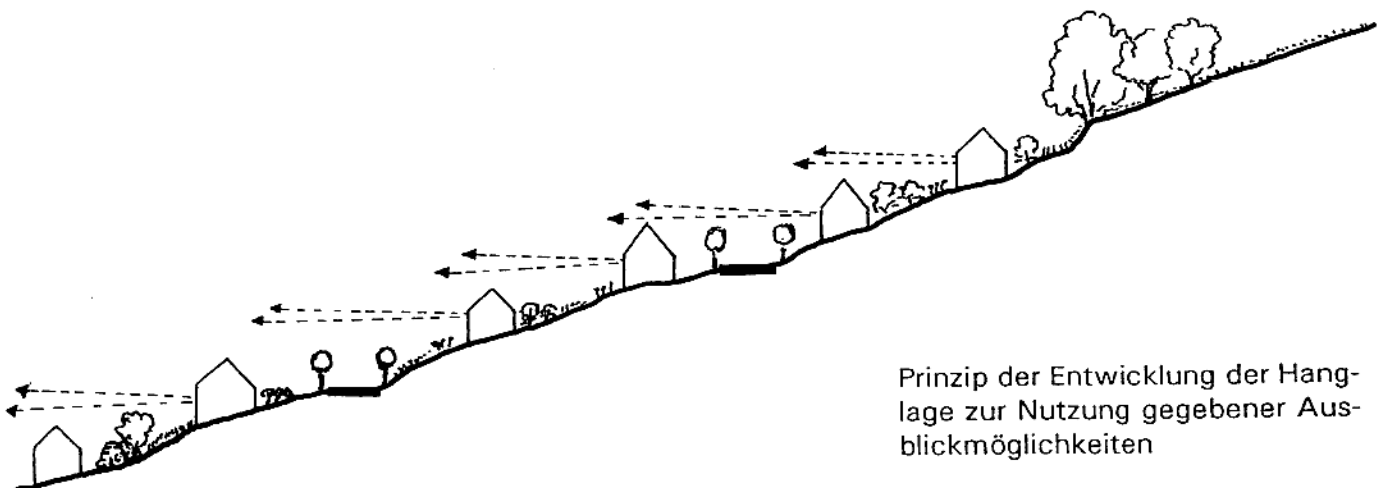


Landschaft

- **Erleben landschaftlicher Schönheit und Eigenart**

Motto: Landschaftliche Schönheit und Eigenart zu sichern ist angesichts der allgegenwärtigen Verarmung an natürlichen und kulturellen Erlebniswerten und angesichts der Nivellierung geschichtlich gewachsener Strukturen ein hohes Anliegen des Natur- und Umweltschutzes (vgl. SCHEMEL, 1990).

1. Erhalten von Strukturen, die den Landschaftscharakter ausmachen, insbes. alte Obstbäume, Raine bzw. Geländestufen, Böschungen, Wege, Gräben.
2. Weitgehende Anpassung der Erschließungs- und Gebäudestruktur an die natürliche Geländeform.
3. Ausreichend Abstand des neuen Siedlungsrandes zur landschaftsprägenden Kuppe und zum Waldrand, damit die Höhensituation optisch zur Geltung kommt und damit die Ausblicke von der Höhe aus erhalten bleiben.
4. Landschaftstypische Gestaltung der neuen Siedlungsränder und Abstandsflächen.



Prinzip der Entwicklung der Hanglage zur Nutzung gegebener Ausblicksmöglichkeiten

5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN I. S. § 8a BNATSchG

5.1 NACH VERMEIDUNG/MINDERUNG VERBLEIBENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die nachfolgende Aufstellung dient als Grundlage für die differenzierte Betrachtung der nach Realisierung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich verbleibenden Beeinträchtigung bedeutsamer Funktionen.

- **befestigt und versiegelt**
rund 3,80 ha
 - Baufenster 2,31 ha
 - Verkehrsfläche 1,49 ha
- **befestigt, teilversiegelt**
rund 1,32 ha
 - Höfe, Privat 1,16 ha
 - Spielflächen 0,16 ha
- **unbefestigt, bepflanzt**
rund 2,65 ha
 - Privatgärten 2,31 ha
 - Pflanzgebote 0,30 ha
 - Verkehrsgrün 0,04 ha
- **Zusammenhängende private Grünflächen**
mit einzelnen Pflanzgeboten 2,18 ha
- **Ausgleichsfläche** 0,98 ha

Belastungen können (voraussichtlich) mit folgenden Auswirkungen der geplanten Bebauung "Galgen" verbunden und nicht vermeidbar/minderbar sein (die Numerierung dient zur Nachvollziehbarkeit des Konzepts):

| Auswirkungen | Betroffene Funktionen von | | | | |
|--|---------------------------|--------|------------|--------------------|------------|
| | Boden | Wasser | Klima/Luft | Pflanzen/
Tiere | Landschaft |
| Errichten baulicher Anlagen | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 |
| Befestigen und Versiegeln von Flächen | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 |
| Betrieb von Fahrzeugen, Motoren, Heizanlagen, u. a. | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 |
| Anlage und Pflege von Nutz- und Ziergärten, Grünflächen, Nutzungseinflüsse | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |

Tab. 5-1: Projekt-Auswirkungen und Belastungen von Natur und Landschaft

Nach Vermeidung/Minderung verbleiben folgende Beeinträchtigungen:

| Belastung | Vermeidung/Minderung | verbleibende Beeinträchtigungen |
|-----------|---|---|
| 1.1/2.1 | teilweise (Grund und Boden sind nicht vermehrbar) | verschiedene Funktionen |
| 1.2/2.2 | überwiegend (Ausnahme: Starkregenereignisse) | Filter u. Puffer (siehe 1.1) |
| 1.3/2.3 | überwiegend (Ausnahme: nicht begrünte oder über-schirmte Flächen/Gebäude) | Wärme/Strahlung |
| 1.4/2.4 | teilweise (Ausnahme: Streuobstbestände) | Lebensraum |
| 1.5/2.5 | teilweise (die grundsätzliche Landschaftsveränderung ist nicht vermeidbar oder minderbar) | Erlebbarkeit von Schönheit und Eigenart |
| 3.1/3.2 | überwiegend (Ausnahmen, Unfälle, Störfälle) | nicht erheblich |
| 3.3/3.4 | überwiegend Verkehr gering, Heizungsanlagen u.s.w. emissionsarm | nicht erheblich |
| 3.5 | überwiegend Verkehr gering | nicht erheblich |
| 4.1/4.2 | überwiegend | nicht erheblich |
| 4.3 | keine Beziehung | |
| 4.4/4.5 | überwiegend (Ausnahme: das Pflanzen von Exoten und externe Nutzungseinflüsse lassen sich nicht wirksam unterbinden) | nicht erheblich |

Tab. 5-2: Nach Vermeidung/Minderung verbleibende Beeinträchtigungen

5.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Nach voranstehender Übersicht gelingt eine hinreichende Vermeidung und Minderung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Betroffen sind folgende Funktionen:

| Betroffene Funktion | Wertstufe gem. Abschnitt 3 | verbleibende Beeinträchtigung |
|--|---|---|
| Boden als Standort für Kulturpflanzen | Acker: z. T. hoch
Gefällelagen: gering | erheblich und nachhaltig
Umfang: 5,12 ha |
| Filter und Puffer | mittel bis hoch
(Flachgründige Lagen gering) | erheblich und nachhaltig
Umfang: 3,8 ha |
| Ausgleich in Wärme- und Strahlungshaushalt | mittel bis hoch
(Gehölzbestände) | erheblich und nachhaltig
Umfang: 5,12 ha |
| Lebensraum (Flora/Fauna) | mittel bis hoch
(Intensiv-Nutzungen gering) | erheblich und nachhaltig
Umfang: 3,8 ha |
| Erlebbarkeit von Schönheit und Eigenart | insgesamt hoch | erheblich und nachhaltig
Umfang: nicht quantifizierbar |

Ausgleichsmaßnahmen zielen auf

1. die gleichartige (Wieder-)Herstellung beeinträchtigter Funktion
2. die Realisierung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Beeinträchtigung

In diesem (rechtlichen) Sinne ausgleichbar sind Funktionen, für die im Plangebiet bzw. auf konzeptionellen Ausgleichsflächen ein realisierbarer Aufwertungsbedarf besteht. Die obengenannten betroffenen Funktionen sind diesbezüglich folgendermaßen einzuschätzen:

| Betroffene Funktion | Aufwertungsbedarf besteht | Aufwertung realisierbar |
|--|----------------------------------|--|
| Boden als Standort für Kulturpflanzen | Auf Teilflächen: hoch | nein (Gefälle nicht veränderbar) |
| Filter und Puffer | Auf Teilflächen: hoch | Teilweise: Überdeckung flachgründiger Lagen in Privatgärten durch Bodenmassenausgleich |
| Ausgleich im Wärme- und Strahlungshaushalt | Auf Teilflächen: mittel | ja: Überschildung bisher offener Südhanglagen |
| Lebensraum (Flora/Fauna) | Auf Teilflächen: hoch | Teilweise: Biotopentwicklung auf bisher intensiv genutzten Flächen (vgl. Kap. 6) |
| Erlebbarkeit von Schönheit und Eigenart | keine | nein |

6 ERSATZMASSNAHMEN IM SINNE § 8a BNatSchG

6.1 NACH AUSGLEICHSMASSNAHMEN VERBLEIBENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Nach voranstehender Übersicht gelingt ein hinreichender Ausgleich nicht vermeidbarer/geminderter Beeinträchtigungen in großem Umfang. Für verbleibende Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Hierfür ist eine Ausgleichsfläche erforderlich.

| Betroffene Funktion | Aufwertungsbedarf | Ersatz realisierbar |
|---|-------------------|---|
| Boden als Standort für Kulturpflanzen | gering | nein (s. o.)
Ersatz über untenstehende Maßnahmen (Lebensraum) |
| Filter und Puffer | mittel | nein (s. o.)
Ersatz über untenstehende Maßnahmen (Lebensraum) |
| Lebensraum (Flora und Fauna) | hoch | ja:
Biotopentwicklung auf bisher intensiv genutzten Flächen |
| Erlebbarkeit von Schönheit und Eigenart | gering | teilweise:
Gestaltung von Freisitzen und Wegen

außerdem:
Ersatz über obenstehende Maßnahmen (Lebensraum) |

Zur Erläuterung

Ersatzmaßnahmen

das bedeutet:

1. Gleichwertige Maßnahme, aber **andersartig** als betroffener Bestand
2. möglichst nahe beim Ort der Beeinträchtigung
3. Aufwertung konkreter Funktionen auf der Ausgleichsfläche

Hierfür sind Flächen unmittelbar an die Bebauung angrenzend vorgesehen.

Die Ersatzmaßnahmen unterliegen der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

6.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

1. Flst. 5310

Die Gehölze auf dem Rain oberhalb Flst. 5310 (Traubeneiche, Kirsche, Salweide) sind durch Bergahorn, Wildapfel, Feldahorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel und Wildrosen (überwiegend!) zu ergänzen. Ziel ist eine dichte Feldhecke. Oberhalb ist der vorhandene Streuobstbestand durch ortstypische Hochstamm-Sorten zu ergänzen und daraufhin fachgerecht zu pflegen.

2. Flst. 5315

Oberhalb Nr. 1 ist ein Erholungsweg mit wegebegleitender Baumreihe (Mostbirnen) anzulegen, der an den vorhandenen Wiesenweg Flst. 5302 anbindet. Nach oben hin findet die Anlage ihren Abschluß durch eine neu angelegte Böschung ohne Gehölze.

3. Flst. 5353, 5220, 5222

Zwischen Bebauung und Waldrand ist die Abstandsfläche als Grünland anzulegen und parkartig mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen, insbesondere Mostbirnen, Bergahorn, Traubeneiche, Rotbuche. Aus den gleichen Arten sind Freisitzumpflanzungen an markanten Punkten mit Ausblicken über das Taubertal und Reicholzheim anzulegen. Das Grünland ist auf vorhandenem Boden durch Ansaat örtlich aus Heublume gewonnenem Saatgut zu entwickeln und anfänglich 2 x pro Jahr zu mähen (später 1 x pro Jahr). Das Mähgut ist zu entfernen.

