


**B E G R Ü N D U N G
Z U M
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
W O H N G E B I E T „ G E R E U T I I I “
W E R T H E I M – U R P H A R**

**STADT WERTHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

Wertheim, den **11. Nov. 2003**.....


.....

Wertheim, den 13.9.2002
i.d.F. vom 27.2.2003
i.d.F. vom 15.9.2003


.....
W. Leimeister, Landschaftsarchitekt



I. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege beachten.

Der Grünordnungsplan ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Natur- und Landschaftsschutzes, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird sowie Massnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung bilden das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg. Hiernach sind Massnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

II. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

II./1. LAGE

Der Ortsteil Urphar liegt ca. 6 km östlich von Wertheim.

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Urphar in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Es handelt sich um ein nach Norden zum Kembachtal hin abfallendes Gelände. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Fläche und die Kreisstrasse 2878, im Osten an Wald und Ackerfläche, im Süden ebenfalls an Ackerfläche sowie im Westen an vorhandene Wohnbebauung („Gereut II“) an.

II./2. NUTZUNG

Ein Grossteil des Plangebietes wird derzeit als Acker bzw. Ackerbrache (ca. 2,392 ha) genutzt. An seinem südlichen Rand verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, auf halbem Hang sowie im unteren Hangbereich verlaufen nicht asphaltierte Flurwege. Auf einem schmalen Feldrain zwischen nördlichem Ackerrand und Feldweg hat sich ein Krautsaum sowie ein lückiger Gehölzbestand entwickelt. Nördlich dieses Feldweges wird eine Wiesenfläche mit vereinzeltem Gehölzbestand in das Plangebiet aufgenommen.

Der im Nordosten an das Plangebiet angrenzende, jüngere Waldbestand, bestandsbildend sind Douglasie und Eiche, ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kembachtal“.

Im wesentlichen werden folgende Bestandsflächen überplant :

- ca. 2,392 ha Acker bzw. Ackerbrachen
- ca. 0,425 ha Grünland (Fl.-Nr. 679)

Für das Grünland auf Fl.-Nr. 679 wird im Bebauungsplan und Grünordnungsplan der Bestandserhalt festgesetzt. Damit kann diese Fläche auch in den weiteren Berechnungen unberücksichtigt bleiben.

II./3. AUSWIRKUNGEN AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Auch wenn durch die geplante Bebauung der Fläche keine naturschutzfachlich relevanten Strukturen zerstört oder unmittelbar beeinträchtigt werden, so wird mit der zukünftigen Nutzung und Überbauung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Entnahme von belebtem Boden gestört. Die Verdunstungs- und die Versickerungsfähigkeit des Bodens werden beeinträchtigt, die kleinklimatischen Bedingungen werden sich ändern. Das Orts- und Landschaftsbild wird, auch wenn das Plangebiet unmittelbar an vorhandene Bebauung anschliesst, beeinflusst werden.

III. PLANUNGSZIEL UND MASSNAHMEN

III./1. PLANUNGSZIEL

Das Ziel des Grünordnungsplanes ist es, die Eingriffsauswirkungen im Geltungsbereich durch entsprechende Planung zu verringern und

- eine Verbesserung der Lebensraumausstattung
- eine Schaffung einer Pufferfläche zur angrenzenden Feldflur und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet „Kembachtal“
- eine intensive Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch eine intensive Bepflanzung auch im Innenbereich des Baugebietes

zu erreichen.

Zur Verwirklichung dieser Planungsziele sind im Grünordnungsplan die notwendigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten.

III./2. MASSNAHMEN

III./2a. MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Im öffentlichen Strassenraum werden an geeigneten Stellen Laubbäume als Ortsrandeingrünung im Süden sowie zur Begrünung innerhalb des Baugebietes gepflanzt. Die Pflanzflächen (ca. 2.00 x 4.50 m) bleiben unverändert.

III./2b. MASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH

Als natürliche Abschirmung und als Rahmengrün zur Feld- bzw. Waldflur sind Pflanzflächen mit mind. 3 Pflanzreihen und einem Mindestanteil an Wildsträuchern von 30% ausgewiesen. Bei Überbauung des Rahmengrüns ist der Flächenverlust auf dem Grundstück auszugleichen.

An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind zur Gliederung des Baugebietes und zur Durchgrünung jeweils 1-reihige Pflanzstreifen mit Sträuchern anzulegen.

Pro 100 qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die Bäume des Rahmengrüns in diese Festsetzungen eingerechnet werden.

Die Massnahmen auf öffentlichen und privatem Grund leisten zusammen einen wesentlichen Beitrag dazu, die eingangs dargestellten Auswirkungen insbesondere auch auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern.

IV. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG

IV./1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan weist eine Gesamtfläche von 2,04 ha als Wohnbaugebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie Verkehrsflächen auf ca. 0,413 ha aus.

IV./2. KOMPENSATIONSBERECHNUNG

Als Grundlage der nachfolgenden Flächenberechnungen und der Auswahl von Ausgleichsmassnahmen dient der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1999“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

IV./2a.FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS

Die Bestimmung des Kompensationsfaktors erfolgt gem. der entsprechenden Matrix im Leitfaden.

Entsprechend den o.a. baulichen Festsetzungen und der derzeitigen Flächennutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie I (= Gebiete mit geringer Bedeutung) zuzuordnen. Die Fläche mit GRZ 0,40 dem Typ A (= Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Daraus ergibt sich für die Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,6 .

Aus der Lage im Raum, d.h. dem direkten Anschluss an vorhandene Bebauung am Ortsrand sowie aus den grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes ergibt sich eine Verringerung der Eingriffsschwere hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser.

Auf der Basis dieser Festsetzungen und nach eingehender Abwägung wird bei den nachfolgenden Berechnungen für Wohnbaufläche ein **Kompensationsfaktor von 0,4** angesetzt.

IV./2b.BERECHNUNG DES KOMPENSATIONSUMFANGES

Kompensationsumfang $K = \text{Ausgangsfläche} \times \text{Kompensationsfaktor}$

Kompensationsumfang $K = 24\,530 \text{ qm} \times 0,4$
Kompensationsumfang $K = 9\,812 \text{ qm}$

IV./2c.KOMPENSATION

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich besonders Massnahmen zur Biotopoptimierung, z.B. Nutzungsextensivierungen, Anlage von Strukturen zur Verbesserung der Lebensraumausstattung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Pflegemassnahmen, die nach Möglichkeit in einem näheren und/oder funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stehen. Ausserdem muss bei der Auswahl der Flächen beachtet werden, dass nicht anderweitige Störungen die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Nach umfangreichen Geländebegehungen und Abwägungen soll der notwendige Ausgleich durch folgende Massnahmen erbracht werden :

Anlage eines Umgehungsgerinnes an der Tauber beim Wehr Gutroff in der Gemarkung Reicholzheim.

Die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer ist in Baden-Württemberg ein erklärtes Umweltziel.

Die Wasserkraftanlage „Gutroff“ liegt an der Tauber, einem Gewässer I. Ordnung, bei Fluss-Km 8 + 080 auf der Gemarkung Reicholzheim. Es besteht eine sog. technische Fischtreppe. Die Funktionsfähigkeit ist jedoch wegen der konstruktionsbedingten starken Strömung und den Sprunghöhen von Becken zu Becken stark eingeschränkt. Das betroffene Tauberufer ist im Wehrbereich grossteils technisch befestigt, die hinterliegende, miteinbezogene Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Bolzplatz genutzt. Durch die Baumassnahme werden damit als artenarm einzustufende Flächen umgestaltet und aufgewertet.

Mit der geplanten Massnahme wird ein ganzjährig fliessendes Umgehungsgerinne für dieses Wehr geschaffen. Durch flankierende Ausgestaltungen werden eine Stillwasserzone, Gumpen sowie eine kleine Insel angelegt. Der Zulauf wird so gehalten, dass sich das Wasser in der Stillzone erwärmen und dort somit eine Abbläichmöglichkeit entstehen kann. Eine 15 cm starke, aus der Tauber entnommene Kiesschicht soll die Besiedlung der Sohle mit Kleinlebewesen ermöglichen und eine möglichst naturnahe Bachsohle gewährleisten.

Insgesamt wird bei einer Lauflänge von etwa 90 m eine neue Struktur auf einer Fläche von etwa 2750 qm geschaffen. Die Stadt Wertheim stellt dazu den notwendigen Baugrund zur Verfügung.

Die Bedeutung der Massnahme liegt zum einen darin, dass in einem derzeit recht sterilen Uferabschnitt ein neuer, äusserst vielfältiger Lebensraum, z.B. für Fische, Insekten, Vögel oder Kleinsäuger, geschaffen wird. Allein durch die Umgestaltung und Anlage des Gerinnes ergibt sich hier eine Biotopoptimierung. Die wesentlich grössere Bedeutung liegt aber in dem Wert für das gesamte Fliessgewässer Tauber und für deren Durchgängigkeit als Lebensraum.

Mit dieser Massnahme wird zwar der rechnerisch ermittelte Wert von ca. 0,9812 ha für die Kompensation nicht erreicht. Die Bedeutung der Verbesserung für das Ökosystem Tauber ist zahlenmässig nicht ausdrückbar. Es ist jedoch sicher, dass die Umgestaltungen positive Auswirkungen auf das Ökosystem haben und in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt durchaus z.B. mit der Anlage eines flächenmässig grösseren Heckenzuges oder der Nutzungsextensivierung gleichwertig sind. Der finanzielle Aufwand der Stadt Wertheim für diese Massnahme ist bei ca. 27 000.-- € mit den Kosten für eine entsprechend grosse Hecke, Streuobstfläche etc. absolut vergleichbar.

V. VERWIRKLICHUNG

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen ist dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort vorzulegen.

VI. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in den öffentlichen Grünflächen des Baugebietes sowie für die Ausgleichsmassnahmen sind folgende Kosten anzusetzen :

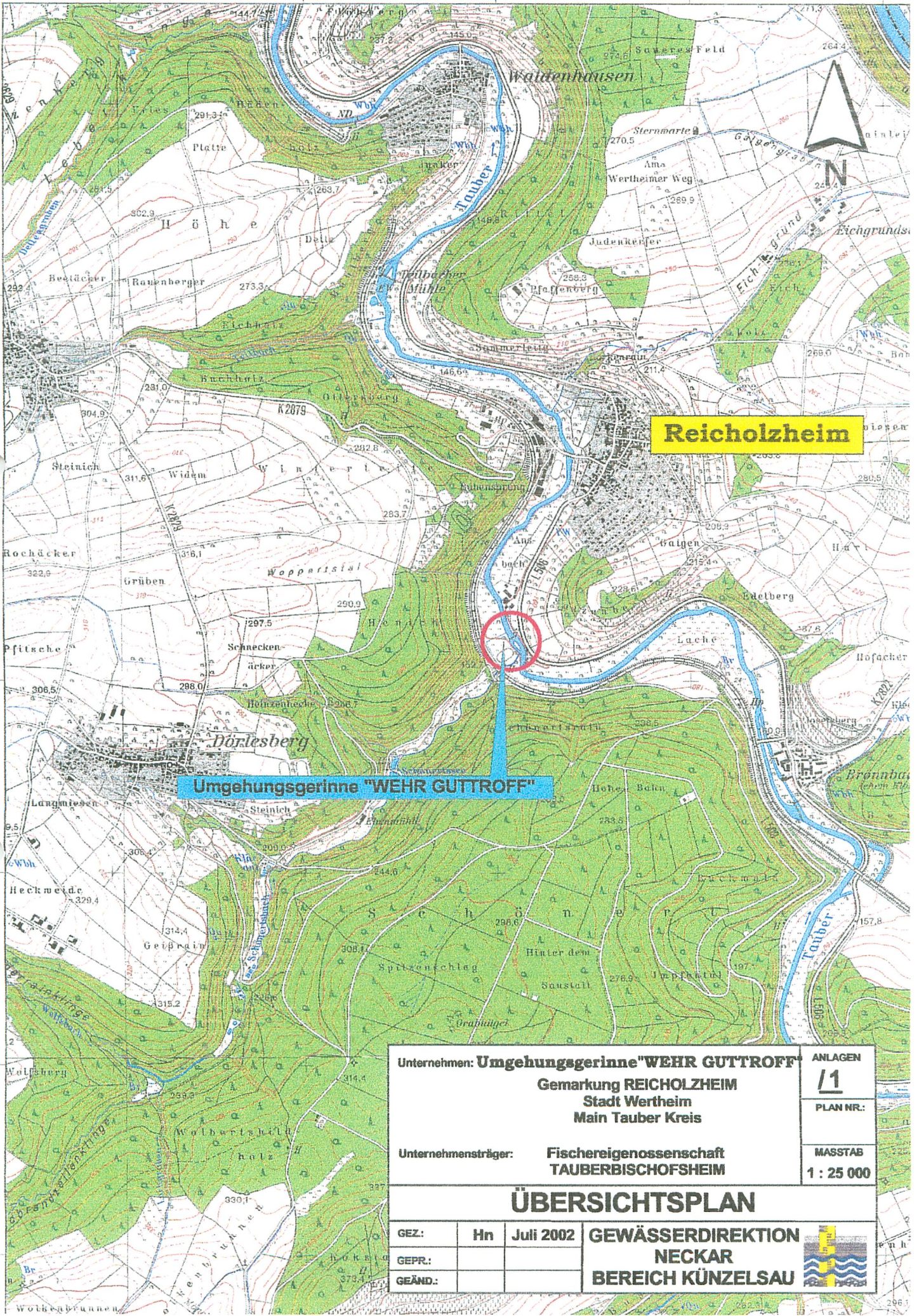
A. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

A./1. Pflanzung von Hochstämmen		
ca. 10 Stck	x ca. 650.-- €	ca. 6 500.-- €
A./2. Anlage der Grünflächen (Baumscheiben)		
ca. 100 qm Pflanzfl.	x ca. 15.-- €	<u>ca. 1 500.-- €</u>
Gesamtkosten Öffentliche Grünflächen		
ohne Baunebenkosten		ca. 8 000.-- €

B. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die reinen Herstellungskosten für das Umgehungsgerinne belaufen sich lt. Kostenanschlag der Gewässerdirektion Künzelsau vom 17.12.2002 auf ca. 50 000.-- € . Die Stadt Wertheim übernimmt den für das Umgehungsgerinne notwendigen Grunderwerb mit Kosten in Höhe von ca. 27 000.-- € .

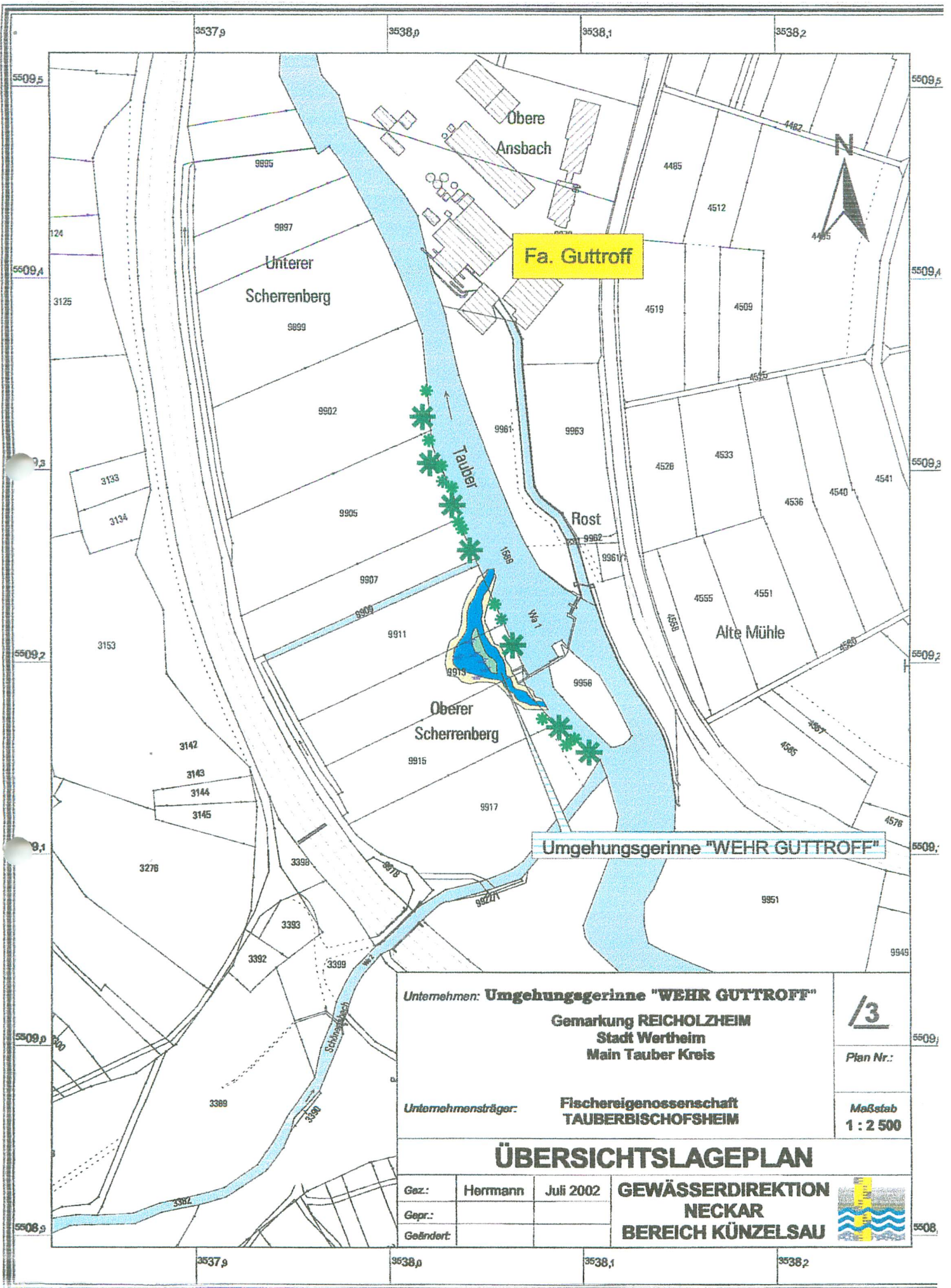
Die Gesamtkosten für die grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmassnahmen betragen somit ca. 35 000.-- € .



Reicholzheim

Umwegungsgerinne "WEHR GUTTROFF"

Unternehmen: Umwegungsgerinne "WEHR GUTTROFF"			ANLAGEN 11
Gemarkung REICHOLZHEIM Stadt Wertheim Main Tauber Kreis			PLAN NR.:
Unternehmensträger: Fischereigenossenschaft TAUBERBISCHOFSHAIM			MASSTAB 1 : 25 000
ÜBERSICHTSPLAN			
GEZ:	Hn	Juli 2002	GEWÄSSERDIREKTION NECKAR BEREICH KÜNZELSAU 
GEPR.:			
GEÄND.:			



Unternehmen: **Umgehungsgerinne "WEHR GUTTROFF"**

Gemarkung **REICHOLZHEIM**
 Stadt **Wertheim**
 Main Tauber Kreis

/3

Plan Nr.:

Unternehmensträger:

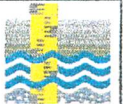
Fischereigenossenschaft
TAUBERBISCHOFSHAIM

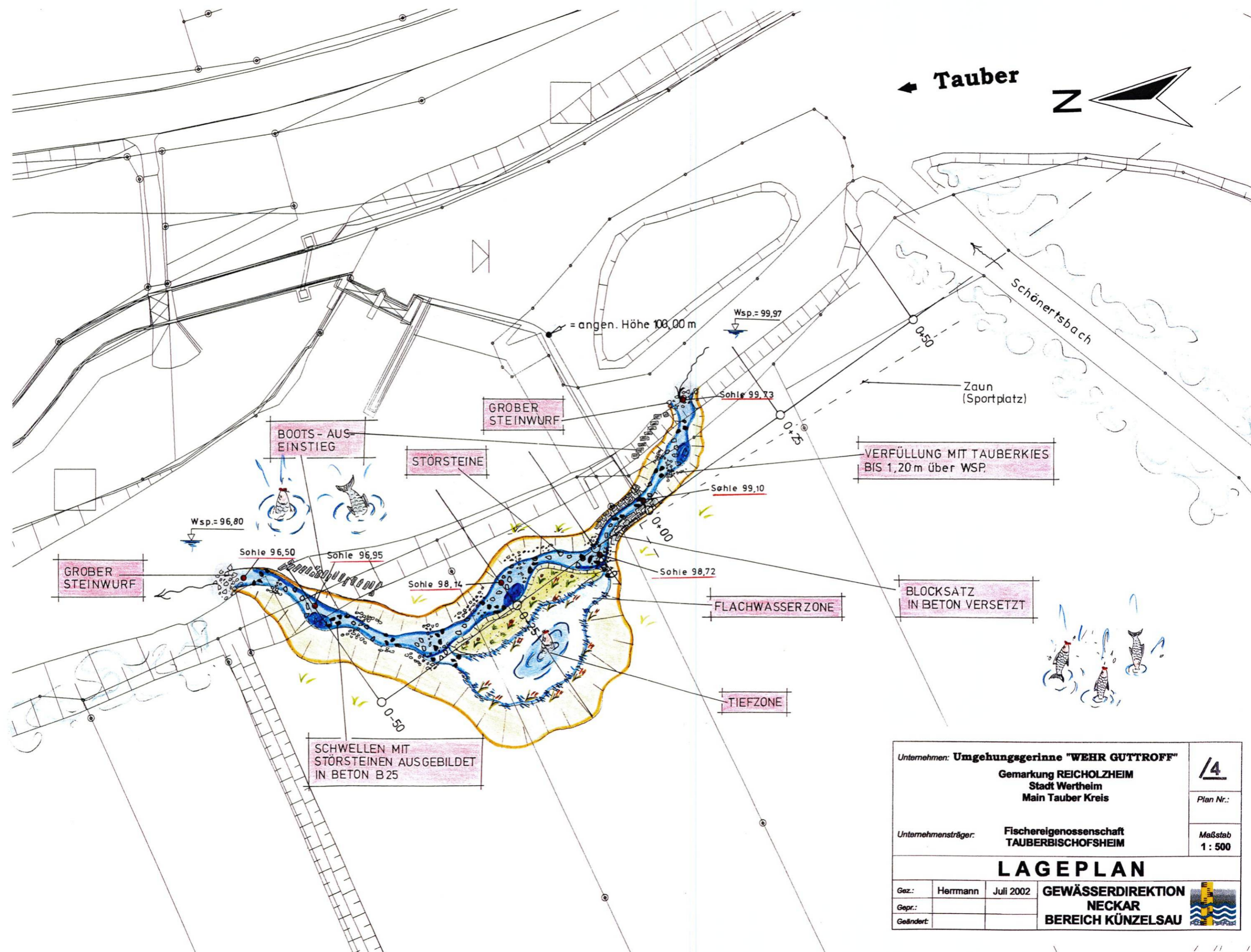
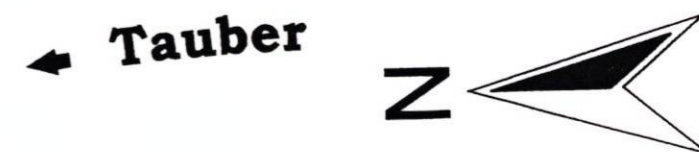
Maßstab
1 : 2 500

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Gez.: Hermann Juli 2002
 Gepr.:
 Geändert:

GEWÄSSERDIREKTION
NECKAR
BEREICH KÜNZELSAU





Unternehmen: Umgehungsgerinne "WEHR GUTTROFF"		4 Plan Nr.:
Gemarkung REICHOLZHEIM Stadt Wertheim Main Tauber Kreis		
Unternehmensträger: Fischereigenossenschaft TAUBERBISCHOFSHAIM		Maßstab 1 : 500
LAGEPLAN		
Gez.:	Hermann	Juli 2002
Gepr.:		
Geändert:		
GEWÄSSERDIREKTION NECKAR BEREICH KÜNZELSAU		