

Ingenieurbüro Martina Klärle

Dipl.Ing. für Vermessung
M.Sc. Umweltmonitoring

Bachgasse 5

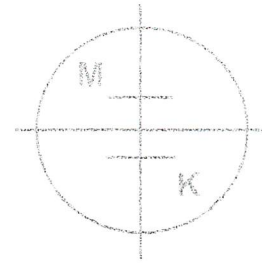
97990 Weikersheim

Tel : 07934 / 3845

Fax : 07934 / 3411

eMail: Klaerle@t-online.de

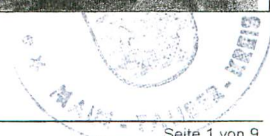
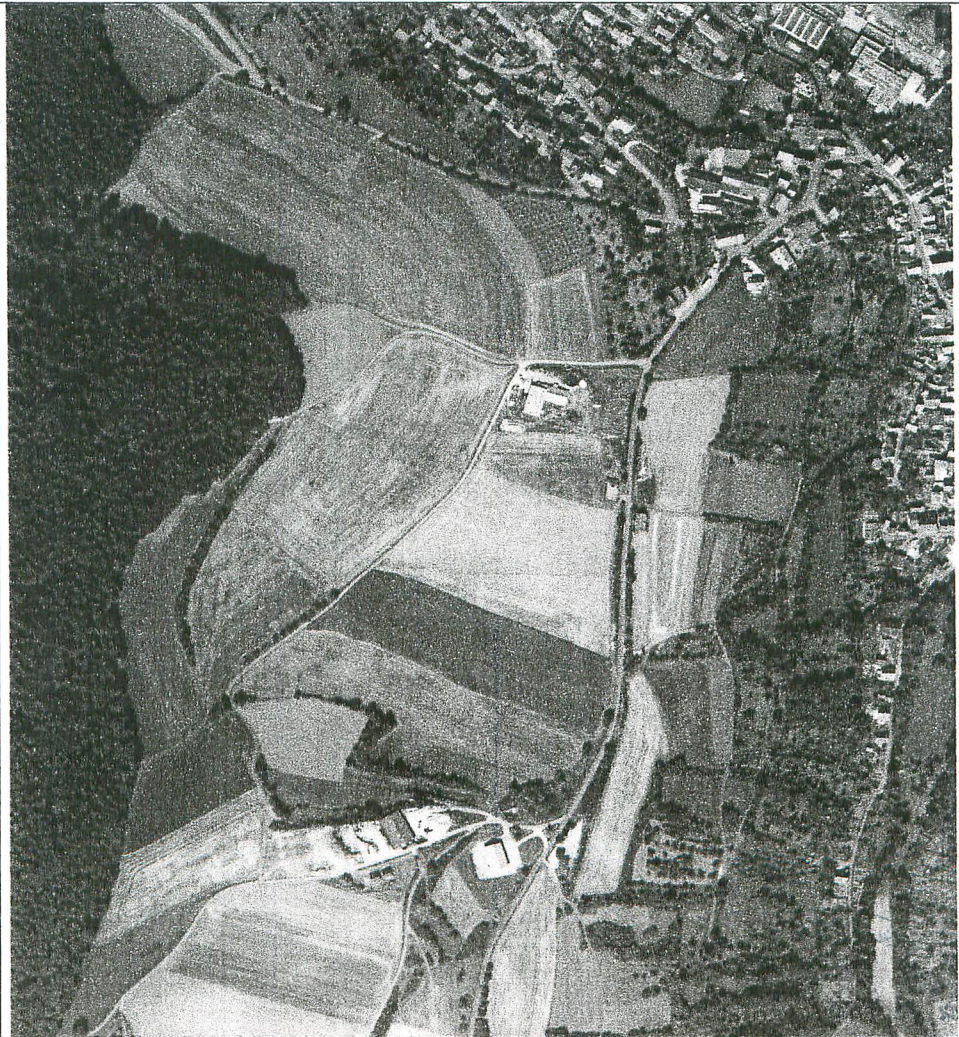
www.klaerle.de



**Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan „Äckerbrunnen“ in Creglingen**

Eingriffsregelung

**Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis**



Inhalt :

1	Gesetzesgrundlage	3
2	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	3
3	Ausgleichspflicht	3
4	Bestandserhebung	4
5	Boden	4
6	Landschaftsbild	5
7	Klima	5
8	Biotopbewertung	5
8.1	Bewertungsgrundlage für Biotope	6
8.2	Biotopwerte	6
8.3	Berechnung zur Biotopbewertung (Punktesystem)	7
8.4	Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	8
8.5	Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes	8
9	Landschaftschutzgebiet	8
10	Abwägung	9



Umweltschützende Belange – Eingriffsregelung

1 Gesetzesgrundlage

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

Entsprechend § 8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weit zurückstellt und deshalb höherrangig eingestuft werden.

Die Nachfrage an Gewerbefläche für Gewerbebetriebe in Stadtnähe ist sehr groß und erfordert die Erschließung und Bebauung weiterer Gewerbeflächen, zumal die einzige Gewerbefläche in Stadtnähe (Gewerbegebiet I) bereits vollständig bebaut ist.

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch den weitestgehenden Erhalt sowie einer festgesetzten Neuanpflanzung der Großvegetation (Obstbäume, Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkten Geländeauffüllung Folge geleistet.

3 Ausgleichspflicht

Ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) letzter Satz BauGB).

Die bereits vorhandene Erschließung und Bebauung im südlichen Planbereich der Baufirma Wengertsmann (Lagerfläche und Betriebshalle) unterliegt somit nicht mehr der Eingriffsregelung im Rahmen der Bebauungsplanung 'Äckerbrunnen'. Der restliche Planbereich unterliegt der Ausgleichspflicht. Dieser Pflicht wird auf der Eingriffsfläche durch die Erweiterung der Hecken-, Obstbaum- und Gehölzstrukturen, sowie durch die Nutzungsextensivierung der Grünflächen nachgekommen.

4 Bestandserhebung

Das Plangebiet liegt auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche, die im Süden durch einen außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und im Norden durch einen innerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetrieb abgegrenzt wird.

Im östlichen und westlichen Planbereich sind vereinzelt dünne linienhafte Baumstrukturen vorhanden. Im südlichen Planbereich konnten einige schützenswerte Biotope, auch Biotope nach §24a NatSchG festgestellt werden. Diese werden jedoch vollständig erhalten und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes stärker geschützt bzw. abgepuffert. Eine Befreiung nach §24a(4) NatSchG wurde in Aussicht gestellt.

5 Boden

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

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust – Standort für Kulturpflanzen

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' des auf Muschelkalk gründenden Bodens im Plangebiet gegenüber dem Boden im Talbereich im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist bedingt zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und ständiger Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten. Die im Plangebiet anständigen Muschelkalkböden besitzen zudem lediglich eine mittelstark ausgeprägte Pufferfunktion.

Im überbauten Bereich verliert der Boden seine Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Jedoch erhöht sich im nicht bebauten Bereich vor allem in den Pflanzgebotsflächen die Chance der Ansiedlung natürlicher Vegetation und Kulturpflanzen.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung des Gewerbegebietes verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Dagegen wird der erosionsbedingte Bodenverlust durch eine ausreichende Heckenstruktur in der Planung gegenüber den derzeit vorhandenen Ackerflächen minimiert. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträge ist im geplanten Gewerbegebiet zu erwarten.

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festbesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen, -verdichtungen bzw. -auffüllungen minimiert. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens explizit in den textlichen Festsetzungen verankert.



6 Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen minimiert. Zudem tragen die festgesetzten Pflanzbindungen und -gebote sowie die bildprägende Großvegetation, die die Eingriffsfläche umrahmen zu einer weiteren Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild bei.

Die optische Anpassung an das Ortsbild wird ferner durch die getroffenen Bestimmungen zur Gebäudehöhenentwicklung gewährleistet.

Wird das Plangebiet vom Taubertal und vom mit Wohnbebauung bestückten Gegenhang aus betrachtet, so wird die neue Bebauung als keine wesentliche Verschlechterung empfunden, da die Eingriffsfläche durch bereits vorhandene Bebauung im Süden (370üNN) und im Norden (325üNN) eingesäumt ist. Somit werden keine Elemente des unberührten Landschaftsbildes gestört. Die das Landschaftsbild prägenden Biotopstrukturen werden erhalten und ergänzt. Der Eingriff ist unerheblich.

7 Klima

Das relativ kleine Plangebiet bewirkt keine Veränderungen des Klimas und des Kleinklimas.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Wind-Verwirbelungen erwartet. Durch die offene Bauweise werden Luftstaus vermieden.

8 Biotopbewertung

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können. Nicht bewertet sind die Flächen, bei denen der Eingriff bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich war (vorhandene Gewerbefläche der Firma Wengertsmann). Die Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Straßenverbreiterung) sind ebenfalls Bestandteil der Bewertung. Die Trasse der Wasserleitung wird nicht bewertet. Es handelt sich hierbei um keinen nachhaltigen Eingriff für die vorhandenen Biotope.

Erfahrungswerte zeigen, dass bei gewerblicher Bebauung die zulässige Grundflächenzahl (hier 0,6 und 0,7) nicht vollständig ausgenutzt wird. Als Grundlage für die Bilanzierung der bebauten (und damit versiegelten) Flächen werden deshalb 50% der verbleibenden Grundstücksflächen als versiegelte Fläche angesetzt. Der Restbetrag wird den Garten- und Grünflächen in Industriegebieten angerechnet.



8.1 Bewertungsgrundlage für Biotope

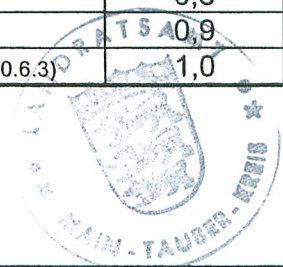
Die Wertklassen in der nachstehenden Tabelle leiten sich aus folgenden Kriterien für die Einstufung von Biotoptypen ab:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklungen einer Erscheinungsform, insbesondere "Rote-Liste-Arten"
- **Natürlichkeit** für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm
- **Unersetzlichkeit** entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer Erscheinungsform innerhalb einer Variationsbreite
- **Repräsentanz** für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung

8.2 Biotopwerte

Lfd.Nr.	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Fläche	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2
5.	Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Alleen	0,3
7.	Einzelbaum, Baumgruppen	0,6
8.	Garten-/Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
9.	Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
10.	Kleingartenanlage	0,4
11.	Baumschule, Obstplantage	0,4
12.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
13.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
14.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
15.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
16.	Brachfläche/Sukzessionsfläche- artenreich-natürlich	0,6
17.	Streuobstwiese	0,9
18.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
19.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
20.	Nadelwald	0,5
21.	Feldgehölz, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
22.	Fischereirechtlich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
23.	Unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	0,9
24.	Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG (siehe auch 10.6.3)	1,0

Tabelle 8-1 Biotoptypen-Bewertungsrahmen



8.3 Berechnung zur Biotopbewertung (Punktesystem)

Biotopwert vor dem Eingriff

Biototyp	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Acker intensiv genutzt	65459	0,3	19638
Acker intensiv genutzt	6785	0,3	2036
Weg im Osten (wasserdurchlässig)	1121	0,1	112
Weg im Westen (wasserdurchlässig)	365	0,1	37
Strasse - (versiegelt)	1529	0,0	0
Verkehrsrgrün	5001	0,2	1000
Intensive Grünlandnutzung	4489	0,4	1796
Sukzessionsfläche	1864	0,6	1118
Feldhecken	2581	0,8	2065
Streuobststreifen	1390	0,9	1251
Summen:			90584
			29052

Biotopwert nach dem Eingriff

Biototyp	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Grundstücksfläche versiegelt	24448	0,0	0
Grundstücksfläche -Freifläche	24448	0,3	7334
Strasse versiegelt	11676	0,0	0
Strasse durchlässig (Parkstreifen mit Bäumen)	316	0,2	63
Fläche A - extensives Grünland mit Gehölzen	1661	0,7	1163
Fläche B - Feldgehölze und Hecken	1997	0,8	1598
Fläche B - extensiv. Grünland	2078	0,7	1455
Fläche C - Feldgehölzstrukturen	2206	0,8	1765
Streuobststreifen	2062	0,9	1856
Verkehrsrgrün	2667	0,7	1867
Pflanzgebot 1 - lückiger Heckensaum	8479	0,7	5935
Pflanzgebot 2 - Hecken- und Gehölzsaum	6757	0,7	4730
Pflanzgebot 3 - Feldgehölz, im Biotopverbund	1789	0,7	1252
Summen:			90584
			29018

Defizit: 34in Prozent: 0

Die Berechnung zeigt, dass im Plangebiet selbst der Eingriff hinsichtlich der Biotopbewertung vollständig ausgeglichen werden kann. Aufgrund der Vernetzung des Biotopverbundes tritt zusätzlich hinsichtlich Flora und Fauna eine wesentliche Verbesserung gegenüber der 6,5 ha großen intensiven Ackerfläche ein.

Das Biotoppunktekonto wird zusätzlich außerhalb des Plangebietes aufgewertet (siehe nächstes Kapitel).



8.4 Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG

Die nach §24a NatSchG geschützten Biotope können durch die Eingriffsregelung nicht kompensiert werden. Sie unterliegen einem gesetzlichen Schutz. Eingriffe auf §24a-Flächen sind mit der Untersten Naturschutzbehörde abzustimmen. Das geschützte Biotop in Fläche B wird erhalten, für die Überplanung im Baugebiet Äckerbrunnen wurde eine Befreiung nach §24a(4) in Aussicht gestellt. Die Befreiung wurde beantragt.

8.5 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

Nach §1a des BauGB können Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Planbereiches liegen. Es ist jedoch erstrebenswert, die Ausgleichsflächen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu stellen.

Zur Vervollständigung der Biotopverbundstruktur werden außerhalb des Plangebietes Feldgehölze und Heckenstrukturen angelegt, die östlich des Plangebietes eine Vernetzung der lückenhaft vorhandene Biotope entstehen lassen. Somit entsteht eine hochwertige Biotopverbundstruktur über eine Strecke von ca. 700 m (siehe Zeichnerischer Teil des BP).

In diesem geplanten Gehölzstreifen erhöht sich der Biotopwert der intensiv genutzten Ackerfläche von 0,3 auf 0,8. Bei einer Fläche von ca. 1800 m² erhöht sich der Biotopwert um 900 Biotoppunkte. Das Biotoppunktedefizit wird somit hinsichtlich des Biotopwertes um weitere 900 Punkte aufgestockt.

9 Landschaftschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es sind jedoch durch die Erschließung Maßnahmen notwendig, die einer Erlaubnis nach § 5 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet vom 29. August 1997 bedürfen. Eine Erlaubnis ist erforderlich für die Verbreiterung der vorhandenen Erschließungsstraße sowie die Verlegung der Wasserversorgungsleitung. Ein Antrag auf Befreiung wurde bei der Untersten Naturschutzbehörde gestellt.



10 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange 'Schaffung benötigter Gewerbeflächen zur Deckung des Eigenbedarfes der Gewerbebetriebe von Creglingen' und damit die 'Bindung von Gewerbetreibenden aus der einheimischen Bevölkerung an die Kernstadt Creglingen' gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur hat die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft.

Durch die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sowie das Pflanzgebot zur Anpflanzung von Gehölzen und Laubbäumen entsteht nach Vollendung der genannten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet eine wesentlich reichhaltigere Vegetation als auf der bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche. Der Biotophaushalt wird im Plangebiet vollständig kompensiert. Die durch die Planung entstehende Biotopverbundstruktur bringt ein zusätzliches Plus in die Biotopbewertung.

Neben einer Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein akzeptables Maß erfolgt durch eine Bebauung des bereits teilweise 'umbauten' Gebietes 'Äckerbrunnen' ein erheblich geringerer Eingriff in das Landschaftsbild und die Natur als auf vollständig freier Feldlage. Daher ist dieser unvermeidbare Eingriff an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte sowie der großflächige Erhalt der ökologisch wertvollen Biotopstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weder erheblich, noch nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Äckerbrunnen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung trägt und eine volle Kompensation gewährleistet ist.

