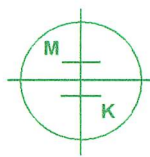


Begründung

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal“

Ortsteil Archshofen
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand 20. Juni 2001/16. Oktober 2001/19. Februar 2002/18. Oktober 2002



Ingenieurbüro Dr. Klärle
Planung-Vermessung-GIS
97990 Weikersheim
www.klaerle.de



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Städtebaulicher Entwurf	4
4.1	Rahmenbedingungen	4
4.2	Grundkonzeption	4
4.3	Gliederung nach § 1 (4) BauNVO und § 1 (5) BauNVO (Art der baulichen Nutzung)	4
4.4	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
4.5	Grünflächen	5
4.6	Dachgestaltung	5
5	Erschließung	6
5.1	Straßen/Wege	6
5.2	Parkplätze/Stellplätze	6
5.3	Wasser/Abwasser	6
6	Städtebauliche Zahlenwerte	7
7	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung	7
8	Hochwasserschutzmaßnahmen	7
9	Immissionsschutz	8
9.1	Zur Landesstraße L2251	8
9.2	Zu landwirtschaftlichen Betrieben	8
9.3	Zur Schießanlage	8
10	Umweltschützende Belange	10
10.1	Gesetzesgrundlage - Eingriffsregelung	10
10.2	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	10
10.3	Landschaftsbild	10
10.4	Boden	11
10.5	Klima	11
10.6	Biotopbewertung	12
10.6.1	Bewertungsgrundlage für Biotope	12
10.6.2	Biotopwertberechnung	13
10.6.3	Ausgleichsfläche	14
10.7	Abwägung	16

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Stadt Creglingen und ihrer Ortsteile erfordert die ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen in den Ortsteilen. Da der Ortsteil Archshofen derzeit über kein Bauland zur Deckung dieses Bedarfes verfügt, ist die Bereitstellung von Bauland seitens der Stadt Creglingen erforderlich. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Archshofen im direkten Anschluss an das Baugebiet „Unteres Tal“. Die Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche, als Wiese sowie teilweise als Schrebergarten genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 3,7 ha. Folgende Flurstücke der Gemarkung Archshofen sind betroffen:

Gemarkung	Flurstücke
Archshofen	384 (teilweise), 384/1-384/6, 384/10, 386, 388 (teilweise), 390/2, 391, 392, 682 (teilweise), 1629, 1630, 1633, 1635, 1638, 1640, 1642, 1770 (teilweise), 1773 (teilweise)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte 3 des Regionalplanes Franken von 1995 ist das Plangebiet, im Rahmen der kartographischen Genauigkeit bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze, die westlich an das Plangebiet grenzt, als Siedlungsfläche eingetragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 mit landschaftsplanerischem Integrationsteil der Stadt Creglingen wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Erlass vom 23. Juli 2002 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 24. August 2002 im Mitteilungsblatt der Stadt Creglingen ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden. Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Rahmenbedingungen

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen von vier Rahmenbedingungen geprägt:

- Berücksichtigung der Hochwasserlinie 1993 und des HQ100 im Umfeld der Tauber.
- Berücksichtigung des Abstandsradius zu einem benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen.
- Berücksichtigung der Schallimmissionsgrenzwerte zur bestehenden Schießanlage südlich des Plangebietes.
- Einbinden und sichern der Erschließung der Grundstücke die durch den Bebauungsplan Unteres Tal beplant wurden, aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit jedoch nicht erschlossen werden konnten.

4.2 Grundkonzeption

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege des vorhandenen Heckenbestandes und der Steinriegel.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Erdgeschossfußbodenhöhe und Firsthöhen je Grundstück auf der Grundlage einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Das Plangebiet wird entsprechend des angrenzenden Bestandes, des zu überplanenden rechtskräftigen Bebauungsplanes der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie den oben genannten Rahmenbedingungen in zwei Teile unterteilt und als Dorfgebiet und Wohngebiet ausgewiesen.

4.3 Gliederung nach § 1 (4) BauNVO und § 1 (5) BauNVO (Art der baulichen Nutzung)

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung:

1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO im nord-östlichen Plangebiet, dies liegt im Geltungsbereich des `alten` Bebauungsplans „Unteres Tal“. Die Grundstücke waren bereits katasterteknisch aufgeteilt, Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, der neue Bebauungsplan liefert die Möglichkeit der Erschließung. Die Grundstücke sind bereits seit einigen Jahren im Eigentum von Bauwilligen.
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im nördlichen und süd-östlichen Plangebiet im direkten Anschluss an das Dorfgebiet „Unteres Tal“.

4.4 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Dorfgebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung des `alten´ Bebauungsplanes „Unteres Tal“ übernommen. Lediglich die Dachgestaltung wurde um die Möglichkeit der Errichtung eines Pultdaches erweitert.

Im festgesetzten Wohngebiet wurde in den tiefer gelegenen Grundstücken eine Grundstücksflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um eine maximale Bestückung der höher gelegenen und exponierten Grundstücke zu vermeiden, wurde hier (Bauplätze 20-31) eine geringere Grundstücksflächenzahl von 0,23 bzw. 0,3 festgesetzt.

Auf den exponierteren und von der Ferne gut einsehbaren Bauplätzen (26-31) sind nur Einzelhäuser zulässig, im übrigen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Das Baugebiet soll gestalterisch als homogene Einheit erscheinen und bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Dabei wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur städtebaulich angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollten. Auch die vorgesehene Verkehrserschließung des Gebietsteiles geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus, so dass auch aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Wohnungen begrenzt werden sollte.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde so festgelegt, dass der rückwärtige Austritt aus dem Erdgeschoss der zur Straße bergseitigen Grundstücke eben möglich ist, die talseitigen Gebäude sind mit ihrer EFH an das Straßenniveau angepasst.

4.5 Grünflächen

Öffentliches Grün:

Im Zentrum des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Spiel- und Kommunikationsstätte genutzt werden soll. Zudem wurden diverse Grünflächen vor allem im Randbereich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, sie dienen der Abpufferung zur offenen Landschaft.

Privates Grün:

Der Grünstreifen am Gebietsrand der Bauplätze 20-31 dient ebenfalls als Abpufferung zur offenen Landschaft. Diese Grünflächen sind eigentümlich den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet.

4.6 Dachgestaltung

Das Plangebiet ragt in das unberührte Landschaftsbild und ist vor allem von der Landesstraße, von Creglingen-Stadt kommend, einsehbar. Deshalb ist die Dachgestaltung ein sensibles Thema. Glänzende Oberflächen werden (mit Ausnahmen von Photovoltaikanlagen) nicht zugelassen.

5 Erschließung

5.1 Straßen/Wege

Zur Beruhigung des Fahrverkehrs sind die Erschließungsstraßen als Sackgassen ausgebaut. Es ist beabsichtigt das Baugebiet „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Unteres Tal“ als `Tempo-30-Zone` auszuweisen.

Die Straßenbreite von 5,0 m bzw. 5,5 m ist großzügig gewählt und gewährleistet die Durchfahrt von Fahrzeugen der Müllabfuhr und Feuerwehr. Wendemöglichkeit (auch für Müllfahrzeuge) sind an der platzförmigen Aufweitung der Planstraße gegeben.

Zwei neue befestigte Fußwege verbinden die Wohnquartiere untereinander sowie mit dem nach Craintal führenden Weg.

5.2 Parkplätze/Stellplätze

Da das Plangebiet nur wenige öffentliche Parkplätze vorsieht, werden zur Vermeidung des Parkens auf der Straße je Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt.

Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen, ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch aus verkehrstechnischen Gründen geboten. Um verkehrsgefährdende Zustände und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz für Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft. Bei der vorgesehenen Bauplatzgröße ist die erhöhte Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken vertretbar.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischfläche ausgewiesen. Auf die Anlegung von Gehwegen wird in diesen Mischflächen verzichtet.

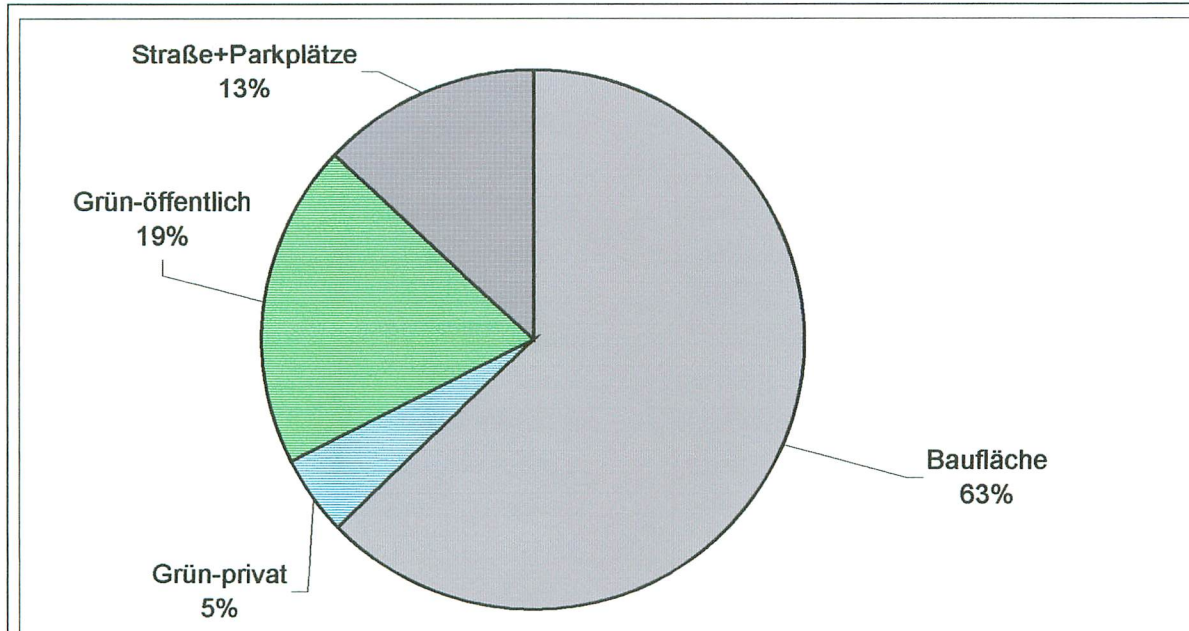
Um eine ansprechende Gestaltung dieser Mischflächen vornehmen zu können, ist ein Parken im Straßenraum nur begrenzt sinnvoll bzw. möglich.

5.3 Wasser/Abwasser

Im tiefer gelegenen nördlichen MD- sowie WA- Gebiet wurde der Kanal zur Erschließung der Flurstücke 384/1-384/6 bereits gebaut und zur Kläranlage weitergeführt. Dieser muss über eine Länge von ca. 100m verlegt werden um das vorliegende städtebauliche Konzept zu realisieren. Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet.

6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 37.190 m² Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:



7 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wird nicht notwendig. Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke liegen vollständig im Gemeindeeigentum. Die restlichen, noch fehlenden Grundstücke werden von der Gemeinde noch erworben.

8 Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Teil an das rechtskräftig festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Die durch die Flussgebietsuntersuchung prognostizierte Jahrhunderthochwasserlinie (HQ100) ragt teilweise bis in das Plangebiet (siehe Lageplan).

Das, an das Plangebiet angrenzende, bestehende Dorfgebiet ist regelmäßig bei stärkeren Hochwassern überschwemmt. Hier ist für den, an die Tauber angrenzenden Dorfbestand eine Hochwasserschutzmaßnahme notwendig. In Absprache mit der Gewässerdirektion Neckar, Bereich Künzelsau ist eine solche Hochwasserschutzmaßnahme in die Wege zu leiten. Diese sollte an der Tauberbrücke beginnen und bis zum Plangebiet reichen. Die Gebäude des Dorfbestandes sollten dadurch langfristig vor Hochwassereinwirkungen geschützt werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen im Randbereich des Plangebietes ist die Straße vor den Grundstücken Flst. Nr. 381, 1629-1642 leicht anzuheben. Durch den Schutz des Bestandes wird gleichzeitig eine Bebauung der Bauplätze 1 und 2 im nördlichen Planbereich möglich.

Das neue Baugebiet darf zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation im Bestand führen. Sondern sollte vielmehr als Anlass verstanden werden, die überfälligen Hochwasserschutzmaßnahmen im Bestand umzusetzen.

9 Immissionsschutz

9.1 Zur Landesstraße L2251

Das Plangebiet liegt ca. 140 m südlich der Landesstraße L2251 bei einer Analyse des Straßenlärms (Quelle Straßenbauamt Bad Mergentheim) ergab sich ein interpolierter Wert an der Landesstraße von 61 dB am Tag und 53 dB in der Nacht. Aufgrund der Pegeländerung durch den Abstand zum Plangebiet ergibt sich eine Unterschreitung der Grenzwerte (Tag 59 dB, Nacht 49 dB lt. 16. BImSchV) um 5 dB am Tag und 3 dB in der Nacht gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet. Gegenüber dem Dorfgebiet sind die Grenzwerte geringer und der Abstand zur Immissionsquelle größer. Die Grenzwerte werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

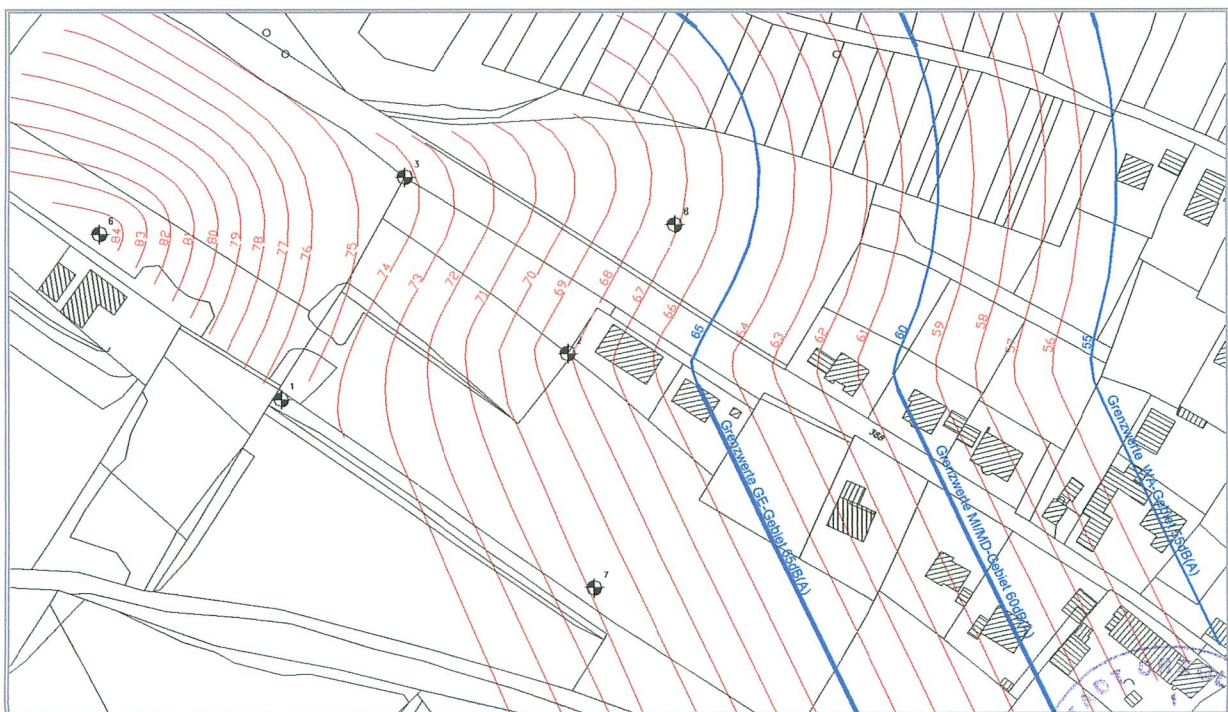
9.2 Zu landwirtschaftlichen Betrieben

Lt. Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 23.11.2000 befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 35 die Hofstelle eines Haupterwerbslandwirts. Hier ist ein Abstandsradius zu WA-Gebieten von 100 m und zu MD-Gebieten von 50 m einzuhalten. Das hier angrenzende MD-Gebiet wird von diesem 50 m-Radius nicht tangiert. Der notwendige Abstand ist eingehalten.

9.3 Zur Schießanlage

Durch die Schießanlage des Schützenvereins Creglingen e. V. muss im geplanten Wohngebiet und dem Dorfgebiet mit Beeinträchtigungen gerechnet werden.

Für das Plangebiet führte das Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH eine messtechnische Untersuchung und Beurteilung der Schallimmissionen der Schießanlage des Schützenvereins Creglingen e.V. durch (Gutachten vom 23.02.2001). Ausgehend von dieser Berechnung der Schallausbreitung nach VDI 2714 bzw. ISO 9613-2 ist die Immissionsverträglichkeit mit dem Immissions-Richtwert für die vorgesehenen Planungen nicht gewährleistet. Die nachfolgende Grafik zeigt die über die Mittel der Messwerte interpolierten Immissionspegel.



Durch Schallschutzwände und Bepflanzungen im Plangebiet kann die notwendige Reduzierung des Schallpegels nicht erreicht werden. Um die Erschließung des Plangebietes zu sichern, sind schallmindernde Maßnahmen an der Schießanlage durchzuführen.

Die Stadt Creglingen hat mit dem Schützenverein Creglingen einen Vertrag abgeschlossen, in dem die notwendigen Schallschutzmaßnahmen garantiert werden. Unter der Koordination der vom Schützenverein beauftragten Firma webra-Lärmschutz aus Asperg wird durch eine Fortführung des Daches, durch die Verkleidung aller Wand- und Deckenflächen mittels hochabsorbierende Lärmschutzplatten, durch die Schaffung einer neuen abgrenzenden Außenwand und der Aufmauerung der rechten Außenmauer die Einhaltung der geforderten Immissionswerte im Plangebiet garantiert. Sollte sich nach der Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen herausstellen, dass die notwendige Lärmpegelminderung nicht erreicht wurde, verpflichtet sich die Firma webra-Lärmschutz zur kostenlosen Nachlieferung des notwendigen Lärmschutzmaterials bis die garantierte Pegelsenkung erreicht ist.

Die Grenze für das Wohngebiet geht von dieser garantierten Lärmpegelminderung aus. Die einzuhaltende Grenze für das Allgemeine Wohngebiet liegt bei 55 dB(A) am Tag (6-22Uhr).



10 Umweltschützende Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen (siehe nachfolgende Kapitel) des weiteren ist zu überprüfen, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz ist (UVP=Umweltverträglichkeitsprüfung). Dabei liegt bei einem Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO über 100.000m² liegt. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO über zwischen 20.000m² und 100.000m² liegt. Der Bebauungsplan `Änderung und Erweiterung des Baugebietes Unteres Tal – Archshofen´ weist unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächenzahl lediglich eine zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO von 11.000m² auf. Demzufolge ist die `Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal´ kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

10.1 Gesetzesgrundlage - Eingriffsregelung

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.

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauplätzen für den Eigenbedarf in Archshofen derzeit an keiner anderen Stelle der Gemarkung möglich ist, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zurückstellt.

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

10.3 Landschaftsbild

Die vorgesehene Wohnbaufläche südlich (oberhalb) des Radweges und die damit verbundene Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die nördlich des Radweges geplante Wohnbaufläche reicht zur Deckung des Wohnflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2015 nicht aus. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden großzügige Pflanzgebote festgesetzt, sowie die Baufenster in einem städtebaulich sinnvollen Maß in Richtung Tal nach unten gedrückt. Zudem wird die Grundflächenzahl in den exponiertesten Flächen auf 0,23 reduziert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der städtebaulich-politischen Zielsetzung. Um dem Minimierungsgebot weiter gerecht zu werden verpflichtet sich die Gemeinde, mit dem Ziel die nördlich gelegene, untere (tiefere) Wohnbaufläche zuerst zu erschließen (Vermeidung einer Zersiedelung). Erst nach einer weitestgehend vollständigen Bebauung dieses nördlichen Bereiches wird die Erschließung des südlichen Teiles umgesetzt.

10.4 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als Wohngebiet 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` 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 zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

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 Pflanzgebotflächen 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 Wohngebietes 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 Schadstoffeinträgen ist zu erwarten.

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

10.5 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.

10.6 Biotopbewertung

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

10.6.1 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

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	1,0

10.6.2 Biotopwertberechnung

Biotopwert vor dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Grundstücksfläche 3.802m ²			
MD: Versiegelt GFZ=0,3	1141	0,0	0
Grünfläche (privat) im Dorfgebiet	2661	0,4	1065
Strasse versiegelt	1731	0,0	0
Acker intensiv genutzt	5814	0,3	1744
Wiesenweg	872	0,2	174
Grünland (intensiv)	18454	0,4	7382
Streuobstwiese	1035	0,9	932
Feldgehölz	1458	0,8	1166
Einzelbaum, Baumgruppen	74	0,6	44
Schrebergärten	3424	0,4	1370
Grünfläche (öffentlich)	106	0,6	64
Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	420	1,0	420
Summen:	37190		14360

Biotopwert nach dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
WA-Fläche, gesamt = 17312			
WA: Versiegelt GRZ= 0,23, 3468m ²	798	0,0	0
WA: Versiegelt GRZ= 0,3, 14387m ²	4316	0,0	0
WA: Versiegelt GRZ= 0,4, 1.670m ²	668	0,0	0
MD-Fläche, gesamt = 6.024m ² , GRZ= 0,4	2410	0,0	0
Gartenfläche (privat)	15145	0,4	6058
Strasse versiegelt	3869	0,0	0
Strasse durchlässig (Fußweg)	151	0,1	15
Pflanzgebot - neu - auf Privatgrund	744	0,6	446
Grünstreifen-Privat, (Einzelne Baumgruppen-alt)	991	0,6	595
Grünfläche öffentlich, inkl. Spielplatz	205	0,4	82
Streuobstwiese	1778	0,9	1600
Grünstreifen öffentl. Pflanzgebote Gehölzstreifen, Baumgruppen	2366	0,7	1656
Biotope nach §24a NatSchG (Steinriegel)	420	1,0	420
Feldgehölz, Hecken (öffentlich)	2164	0,8	1731
Wiesenweg	872	0,2	174
Verkehrsgrün	294	0,2	59
Summen:	37190		12837

Defizit: 1523
in Prozent: 10,6%

Aufgrund der großzügig festgesetzten Grünstrukturen und Pflanzgebote kann der Eingriff seitens des Biotoppotentials, im Plangebiet bis auf 10,6% ausgeglichen werden. Das verbleibende Biotopdefizit kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Der zu erwartende Eingriff kann nach § 1a BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen und durch geeignete Maßnahmen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche kompensiert werden.

10.6.3 Ausgleichsfläche

Um die verbleibenden 1523 Biotoppunkte ausgleichen zu können, wird die im landschaftsplanerischen Integrationsteil zum Flächennutzungsplan aufgeführte Ausgleichsfläche Nr. 130d herangezogen (= Grundstück Flst. Nr. 1007, Gemarkung Archshofen).

Dabei wird auf einer Fläche von 4.800 m² die Umwandlung der vorhandenen intensiven Grünlandnutzung zu einer extensiven Grünlandnutzung mit Kirschbaumbepflanzung vorgesehen.

Hierbei wird, wie im landschaftsplanerischen Integrationsteil angedacht, der Eingriff in das Landschaftsbild, sowie der Eingriff in die Arten- und Biotopwelt kompensiert.

Es handelt sich dabei um ein intensiv genutztes Grünland auf dem Grundstück Flst. Nr. 1007 der Gemarkung Archshofen, das südlich von Nadelwald, nördlich von älteren, teilweise abgestorbenen Streuobstbäumen umgeben ist.

Bezogen auf die vorangegangenen Biotoppunktebewertung ergibt sich folgende Aufwertung:

	Fläche	Biotopfaktor	Biotopwert
Biotopwert vor der Ausgleichsmaßnahme:			
Intensive Grünlandnutzung	3600	0,4	1440
Grünlandnutzung mit einzelenen Bäumen	1200	0,6	720
Biotopwert nach der Ausgleichsmaßnahme:			
Streuobst -Kirschbaum	4800	0,9	4320
		Biotopwertgewinn:	2160
		Defizit aus dem Eingriff	1523
		Überkompensation:	637

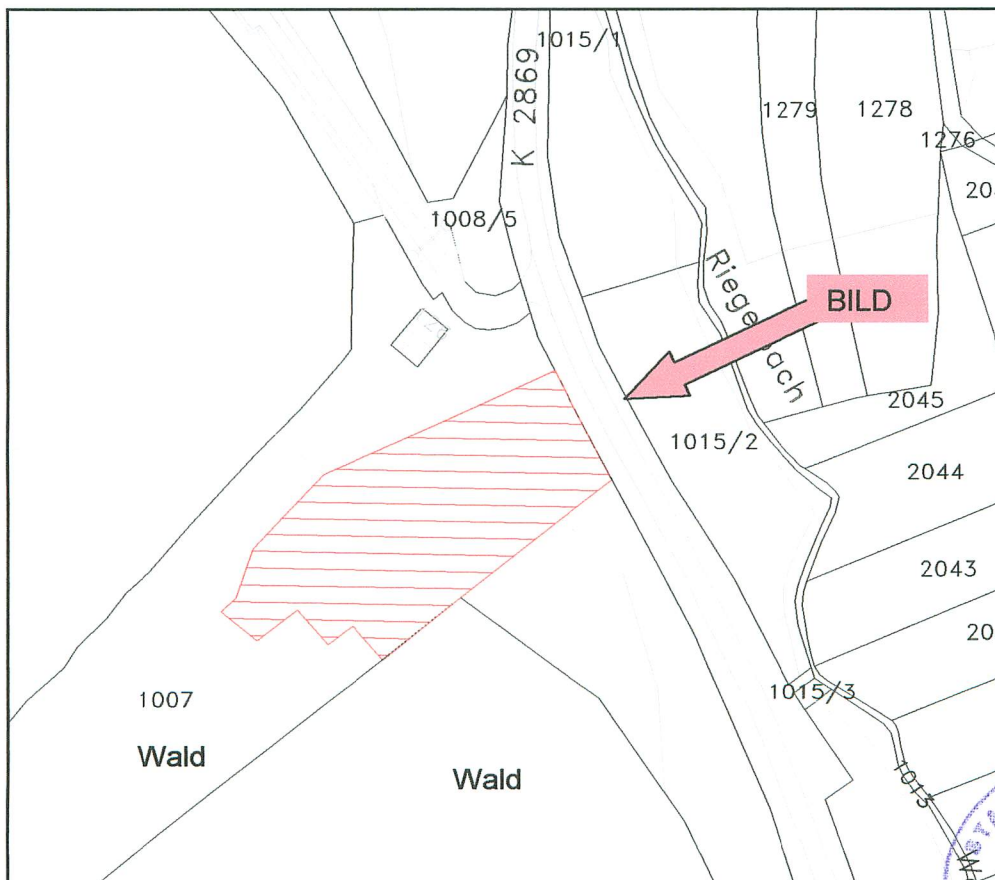
Das Biotoppunktedefizit wird auf der Ausgleichsfläche vollständig kompensiert.

Das o. g. Biotoppunkt Guthaben in Höhe von 637 Punkten kann im Rahmen des Ökokontos der Stadt Creglingen als Ausgleich für künftige anderweitige Eingriffe im Stadtgebiet Creglingen verwendet werden.

Bild der Ausgleichsfläche:



Kartenauszug der Ausgleichsfläche:



10.7 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbau-plätze zur Deckung des Eigenbedarfes´ 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 Pflanzgeboten, durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl in den exponierten Baugrundstücken und durch die Festlegung einer zeitlichen Reihenfolge der Erschließungsabschnitte kann nach Vollendung der genannten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet eine Minimierung des Eingriffes erreicht werden. Das Biotoppotential kann verglichen mit dem Zustand vor dem Eingriff nahezu ausgeglichen werden. Das verbleibende Biotoppunktedefizit wird durch die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1007 der Gemarkung Archshofen (= Nr. 130d des landschaftsplanerischen Integrationsteils zum Flächennutzungsplan) vollständig kompensiert.

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls zu erwarten.

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

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unteres Tal“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Creglingen, den 09. April 2003


Bürgermeister Holzwarth

