



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : 0 (GAILDORF)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HÄUSERSBACH III“

ANERKANNT : STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.10.2021/ 29.06.2022
29.03.2023/20.04.2023

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSBERICHT	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	8
5.3	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	9
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.6	GRÜNORDNUNG	14
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	16
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	16
6.2	KONFLIKTANALYSE	16
6.3	MAßNAHMEN	18
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	18
II	UMWELTBERICHT	19
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	19
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	19
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	21
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	26
5.0	MASSNAHMEN	26
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	30
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	34
9.0	MONITORING	35
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	36
11.0	TABELLEN	37

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.400 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten auf einer Höhenlage von ca. 340 m ü. NN.

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall. Sie ist Zentrum des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land zu dem auch die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen gehören. Auch darüber hinaus ist die Stadt mit ihrer reichhaltigen Ausstattung an Infrastruktur – Einrichtungen attraktiv. Gaildorf stellt darüber hinaus einen Verkehrsknoten in diesem Bereich dar, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen-Schwäbisch Hall, B 298 in Richtung Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Bahnlinie Stuttgart – Schwäbisch Hall – Crailsheim in Richtung Nürnberg.

Die Kernstadt ist daher durchaus urban mit verdichteter Bebauung geprägt und weist einen Mix aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Verwaltung, Einzelhandel, sozialen, medizinischen und sportlichen Einrichtungen usw. auf. Die Quartiere am Stadtrand dienen aber überwiegend dem Wohnen und sind überwiegend aufgelockert bebaut.

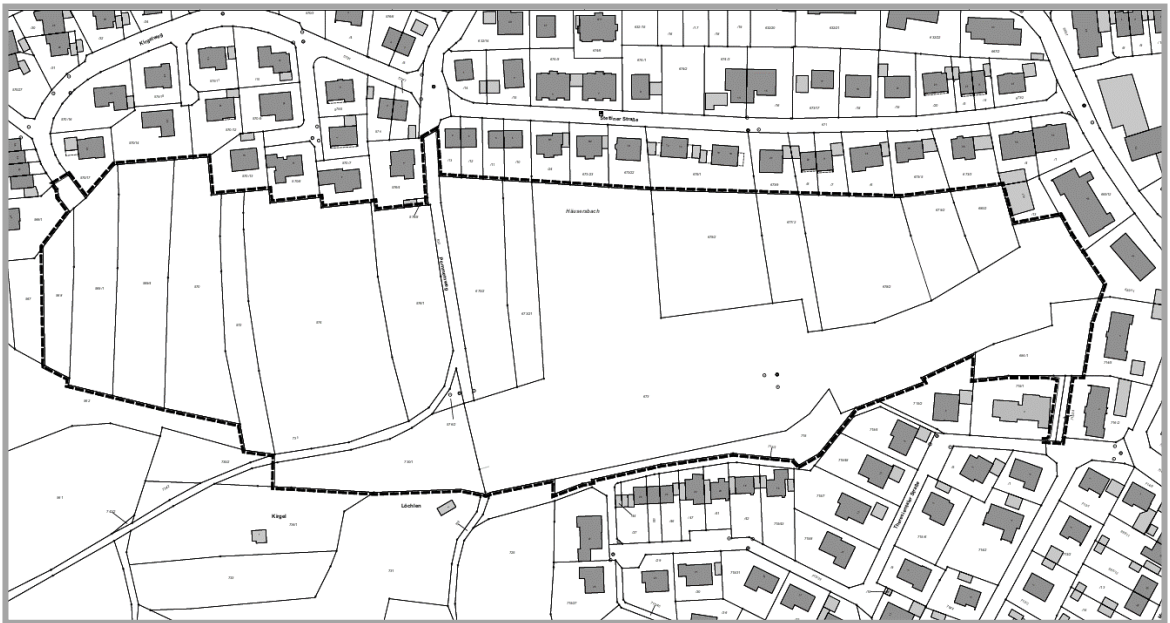


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt von Gaildorf, westlich der Bundesstraße B 298. Das Plangebiet liegt zwischen Kirgelweg, Stettiner Straße, Häusersbachstraße, Egerstraße und Theresientaler Straße und erstreckt sich dabei in einer länglichen Form von West nach Ost und arrondiert den südwestlichen Stadtrand. Es hat eine Gesamtfläche von ca. 6,0 ha und liegt etwa 1.000 m Luftlinie vom Rathaus entfernt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Topografie im Plangebiet ist bewegt und das Gelände fällt insgesamt von Nordwesten nach Südosten jeweils zum Häusersbach hin auf einer Länge von ca. 520 m um ca. 30 m ab. Im westlichen Bereich verläuft ein Hangrücken, von dem das Gelände mit einer Neigung von ca. 18 % Richtung Süden abfällt. Im östlichen Teil des Plangebiets, östlich des Pommernwegs, fällt das

Gelände erst mit einer Neigung von ca. 10% und weiter östlich mit ca. 7 % kontinuierlich flacher ab.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Gipskeupers, der im östlichen Randbereich und insbesondere östlich des Plangebiets noch von Flussschotter der Hochterrasse überdeckt sein kann. Der Mergelstein und dolomitische Tonstein kann noch mit Gipsbänken durchzogen sein, die nach Auswaschung zu Hohlräumen führen können.

Die Böden sind hier meist durch relativ milde Tonböden (Rendzina-Pelosol bis Pelosol) geprägt, die landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet werden. Grundsätzlich sind die gewachsenen Mergelsteine und dolomitischen Tonsteine sehr standfest und in der Regel als Baugrund gut geeignet. Ggf. vorhandene Gipsauflösungen müssen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfasst und durch bautechnische Lösungen geregelt werden. Daher werden bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Einen ersten Anhaltspunkt bietet die als Anlage 6 dem Bebauungsplan beigefügte Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie Zeiser, Ellwangen.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 568, 569/1, 569/4, 570, 572, 574, 576/1, 576/2, 670/2, 673, 673/21, 675/2, 677/2, 678/2, 679/2, 680/2, 683/13, 684/1, 715 und 715/38 sowie Teilflächen der Flurstück 570/1, 715/1, 715/3, 730 und 730/1 der Flur 0 in Gaildorf mit einer Fläche von ca. 5,98 ha. Siehe dazu auch Bild 1 auf Seite 3.

Der Großteil der Flächen des Plangebietes sind bereits im Eigentum der Stadt Gaildorf. Die übrigen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	5,98 ha
Bestand		
Verkehrs- und Siedlungsflächen	ca.	0,38 ha
landwirtschaftliche Flächen	ca.	5,20 ha
Gewässerlauf und Gehölze	ca.	0,40 ha
Planung		
Wohnbauflächen	ca.	3,56 ha
Kinderspielplätze	ca.	0,16 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,85 ha
davon versiegelte Flächen	ca.	0,75 ha
davon teilversiegelte Flächen	ca.	0,05 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,05 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	1,41 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Gaildorf hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage an der Entwicklungsachse Backnang – Gaildorf – Schwäbisch Hall und der guten Verkehrsanbindung grundsätzlich eine sehr gute Standortqualität für Wohnansiedlungen. Die Stadt Gaildorf ist daher auf Grund der stetig steigenden Nachfrage grundsätzlich bestrebt die Entwicklung von zentrumsnahem Wohnbauland voranzutreiben.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt dabei immer wieder innerörtliche Brachflächen bzw. mindergenutzte Flächen in Wohnbauland umgewandelt. Die Verwaltung fragt seit vielen Jahren zusätzlich in regelmäßigen Abständen aktiv bei den Eigentümern von bisher zurückgehaltenen bebaubaren Grundstücken nach, ob eine Veräußerung an Bauplatzinteressenten zwischenzeitlich möglich geworden ist. Hierdurch wurden in den letzten Jahren einige Erfolge erzielt und Baulücken aktiviert. Das derzeit verfügbare Potenzial ist mittlerweile aber weitgehend ausgereizt und die verbleibenden innerörtlichen Flächen reichen für die derzeitige Nachfrage bzw. den aktuellen Bedarf nicht mehr aus, so dass auch eine Entwicklung des Siedlungsbereichs nach außen, im Rahmen der bereits im Flächennutzungsplan dafür vorgesehenen Flächen, begründet

werden kann. Dies auch unter der Prämisse, dass die Stadt zum Erhalt einer guten Infrastruktur und einer zukunftsfähigen Bevölkerungsentwicklung die Schaffung von modernen und wirtschaftlich darstellbaren Baumöglichkeiten für junge Familien bereithalten muss. Der dringende Bedarf zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Bebauung besteht daher.

Aus diesem Grund möchte die Stadt am südwestlichen Stadtrand, im Quartier zwischen Stettiner Straße, Häusersbachstraße, Egerstraße, Theresientaler Straße und Kirgelweg, eine Fläche für Wohnbebauung entwickeln und den Siedlungsbereich arrondieren. Die Fläche ist auch im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land, bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der derzeit fehlenden Baumöglichkeiten in der Kernstadt und der hohen Nachfrage nach Wohnraum liegt daher ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes vor. Mit dem geplanten Baugebiet kann die Stadt sowohl auf den derzeit aktuellen Bedarf an Wohnraum reagieren, als auch potenzielle Flächen für den zukünftigen mittelfristigen Bedarf schaffen.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Gaildorf als Unterzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B 19 und B 298. Sie hat aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion auch einen Anspruch auf verstärkte Siedlungstätigkeit zur Stärkung der bestehenden Infrastruktur. Die Stadt Gaildorf ist dabei sogar mit der Perspektive als zukünftiges Mittelzentrum vorgesehen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) und Außenbereichsfläche mit einem Gewässer ausgewiesen.

Der Bereich direkt nordwestlich, nördlich, östlich sowie südöstlich angrenzend ist als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesen. Südwestlich und westlich des Plangebiets ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und es beginnt der Außenbereich. Siehe dazu Bild 2.

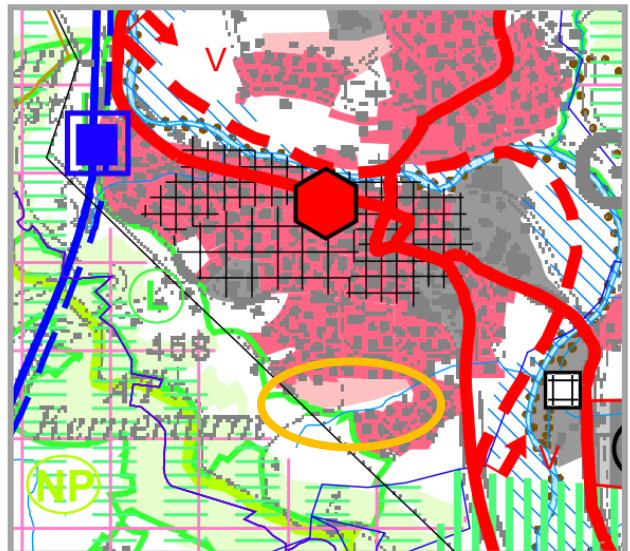


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Stadt Gaildorf ist der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“, mit der 7. Änderung, gültig seit 13.03.2014, maßgebend.

Er weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbauflächen („Häusersbach III“) und Außenbereichsflächen (weiß) aus, siehe dazu Bild 3. Weiterhin sind im Plangebiet die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen mit überörtlicher Funktion dargestellt.

Während in der Umgebung nordwestlich, nördlich, östlich und südöstlich Wohnbauflächen im Bestand dargestellt sind, sind südwestlich und westlich die Außenbereichsflächen, das Landschaftsschutzgebiet sowie vorhandene Biotope ausgewiesen. Im Hinblick darauf, dass die im Geltungsbereich dargestellten Außenbereichsflächen entlang des Häusersbachs als öffentliche Grünflächen erhalten werden, ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Siehe dazu auch Kapitel 1.5.3.

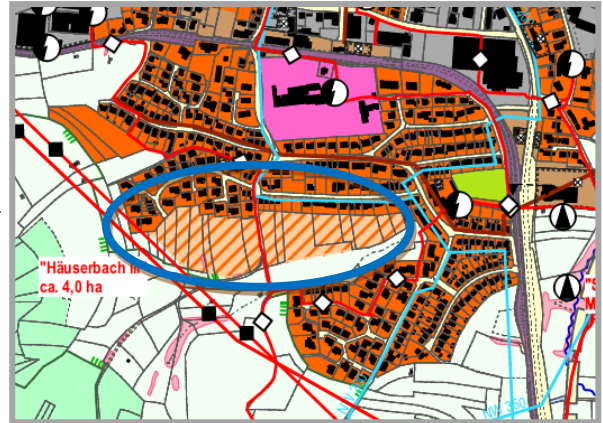


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit an wenigen Stellen durch die Bebauungspläne "Kirgelweg I, 2. Änderung", rechtsverbindlich seit 08.07.1976 und „Häusersbach II“, rechtskräftig seit 14.04.1978 gebildet. In deren Geltungsbereichen sind Teile der Plangebietsflächen als Verkehrsflächen und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der Umgebung des Plangebiets, unmittelbar nördlich gilt der Bebauungsplan "Häusersbach", rechtsverbindlich seit 09.01.1957 sowie die Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Häusersbach“, rechtsverbindlich seit 14.03.1963, welche, genau wie die anderen Bebauungspläne, in der Umgebung Wohngebiete mit unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ausweisen.

Weitere Bebauungspläne bestehen im angrenzenden Bereich nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald. Im Plangebiet liegen Teilflächen der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotope Nr. 170241270385 „Hohlweg südlich Gaildorf“, 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“ und Nr. 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“ und Flächen der Flachland-Mähwiese „Mähwiese II im Gewinn Kirgel südwestl. Gaildorf“ des Typs B. Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Südwestlich angrenzend beginnt aber das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.086 „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“ sowie weitere Flachland-Mähwiesen und Biotope.

Der geschützte Hohlweg ist darüber hinaus Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte und die westlichen Teilflächen des Gebiets sind Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Häusersbach als Gewässer II. Ordnung.

Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich meist intensiv als Grünlandfläche genutzt. Innerhalb des Plangebietes bestehen 3 Teilflächen mit wertgebenden Gehölzen, die als Offenlandbiotop unter Naturschutz stehen. Weiterhin sind zwei Teilflächen aufgrund ihrer kartierten Artenvielfalt als FFH-Flachlandmähwiesen der Kategorie B einzustufen. Dazu sind noch ein paar weitere, allerdings nicht geschützte, Gehölzstrukturen im Plangebiet zu finden.

Der Häusersbach als nicht klassifiziertes Fließgewässer verläuft am südlichen Gebietsrand zunächst offen, bis zur Verdolung am östlichen Ende des Plangebiets. Der Gewässerlauf ist dabei

nur wenig naturnah ausgeprägt, es befinden sich im Gewässerrandstreifen nur wenige Gehölze.

Die Verlängerung des Pommernweges, die das Plangebiet als Feldweg etwa mittig durchquert, setzt sich in südliche Richtung als Spazier-/Wirtschaftsweg bis zur Theresientaler Straße fort. Von diesem zweigt in südwestliche Richtung ein Wirtschaftsweg ab, der bergwärts weiter in den Wald, durch das Gewann Kirgel führt. Einzelne Teilflächen werden zudem als Feldgarten genutzt und sind randlich von Gehölzen bestanden.

Am westlichen Gebietsrand verläuft eine 110KV-Überlandleitung, die den Siedlungsbereich anthropogen überprägt.

Die bewegte Topographie des Plangebiets zeigt sich an den teilweise ordentlich abfallenden Flanken des Höhenzuges, der im Geltungsbereich zum Häuserbach hin ausläuft. Die östlichen Teilflächen sind weniger stark geneigt und es bestehen keine Böschungskanten.

Die ins Plangebiet mündenden Kirgel- und Pommernweg sind bereits als Verkehrsflächen hergestellt, teilweise aber noch nicht endgültig ausgebaut.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Gebiet ist bereits an 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die an das Plangebiet nordwestlich, nördlich und südöstlich angrenzende Bebauung ist durch zweigeschossige Gebäude (Einfamilienhäuser) mit Satteldächern geprägt. Östlich vom Plangebiet grenzt eine etwas höhere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in 3,5-geschossiger Bauweise an, südlich sind auch Kettenhäuser zu finden. Die Baugebiete wurden jeweils im Anschluss an die Rechtskraft der entsprechenden Bebauungspläne realisiert und sind daher teilweise aus den 1980er Jahren, teilweise aber auch jünger.

Verkehrlich sind die umgebenden Straße Kirgelweg, Pommernweg, Stettiner Straße, Häusersbachstraße und Theresientaler Straße unterschiedlich ausgeprägt und weisen unterschiedliche Funktionen aus. Die Häusersbachstraße in Verbindung mit der Kochstraße, der Berliner Straße sowie der Danziger Straße stellt die Hauptverkehrsachse in diesem Bereich dar, da diese Straßen die Querverbindung von der B 298 im Osten zur Gartenstraße bzw. zur Innenstadt im Norden schaffen. Die Stettiner Straße und der Kirgelweg sind als Wohnstraßen mit einseitig begleitendem Gehweg ausgeprägt. Die Theresientaler Straße wurde als verwinkelter Wohnweg ohne Gehweg und mit relativ geringen Straßenbreiten angelegt. Der Pommernweg dient bisher nur der Erschließung von zwei Bauplätzen, ist aber für einen weiteren Ausbau vorbereitet. Nördlich des Plangebiets besteht zudem noch eine Umspannstation.

Südwestlich und westlich des Plangebiets grenzt der Außenbereich an, der hier als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und sich dann auch durch eine sehr differenzierte Nutzung aus Wald, Streuobstbeständen, Hecken, kleinen Feldgärten oder Grünland auszeichnet und mit dem Kernerturm sowie umgebenden Spielplätzen, Grillstellen, Wanderwegen und sonstige Freizeitmöglichkeiten für die Naherholung in Gaildorf von großer Bedeutung ist.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen für die Stadt Gaildorf im Bereich des Wohngebiets „Häusersbach III“.

Städtebauliches Ziel ist es dabei die bestehende Bebauung in der Umgebung im Plangebiet weiterzuführen, sodass sich die neue Wohnbebauung insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, der städtebaulichen Dichte, der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sowie im Hinblick auf gestalterische Aspekte gut in die umliegende Bebauung integriert.

Auf Grundlage dieser Zielsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Ideen entwickelt, die in zwei Varianten eingearbeitet wurden und zur Diskussion im Stadtrat der Stadt Gaildorf vorgelegt wurden. Anschließend ist die gewählte Variante als Grundlage der weiteren Planung verwendet worden. Diese wurde unter den Gesichtspunkten Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Verdichtung und Verkehr zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets zu einem städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet.



Bild 4: Städtebaulicher Vorentwurf (unmaßstäblich)

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, soll innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohngebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie mit Reihen- und Kettenhäusern entstehen. Dazu wurden auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen Lösungen für die Schaffung eines städtebaulich verträglichen Wohngebiets gesucht und vorliegenden städtebaulichen Entwurf auch gefunden, siehe dazu Bild 4.

Als Zwangspunkte und Konflikte konnten ermittelt werden:

- Erschließungsmöglichkeiten über den Kirgelweg, Pommernweg und die Theresientaler Straße bzw. über das Flurstück Nr. 715/38 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 715/1 um zur Theresientaler Straße zu gelangen;
- Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten und der teilweise steilen Topographie;
- 110 kV-Strom-Freileitung mit erforderlichen Schutzstreifen (24 m);
- bestehende Grundstücksstruktur;
- Gewässerverlauf des Häusersbachs mit Überflutungsbereichen;
- Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz;
- FFH-Mähwiesen und Biotope im Plangebiet;
- Ver- und Entsorgung des Gebiets, insbesondere Oberflächenwasser;
- umgebende Bestandsbebauung.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Anschlüsse und der bewegten Topografie ist die Anbindung des Gebiets an das umgebende Verkehrsnetz nicht einfach. Die verkehrliche Anbindung der Flächen ist über den Pommernweg, welcher im Übergangsbereich entsprechend ausgebaut werden muss, den Kirgelweg und über die Theresientaler Straße geplant.

Der Pommernweg kann aufgrund der Bestandssituation im nördlichen Bereich in einer Bruttobreite von ca. 6,15 m (Fahrbahn 4,65 m + Gehweg 1,50 m) ausgebaut werden, was eine Engstelle darstellt, aber auch eine Verkehrsberuhigung fördert. Dies gilt ebenso für die unmittelbar anschließende platzartige Gestaltung des Knotenpunktes von Pommernweg, Straße B und Wohnweg A. Zum weiteren verkehrsberuhigten Ausbau wäre eine Gliederung der Verkehrsfläche mit Aufpflasterungen o.ä. sinnvoll. Weiter soll der Pommernweg als Haupteerschließung nach Süden mit einer Bruttobreite von 7,15 m (Fahrbahn 5,65 m + Gehweg 1,50 m) ausgebaut werden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über die durchgehenden Straßen A und B, die mit einer Fahrbahnbreite von 5,65 m und einem 1,50 m breiten Gehweg geplant sind sowie über die daran anschließenden Wohnwege A und B, die in der Bruttobreite von 5,80 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen sind.

Die Straße A verläuft als Fortsetzung des Kirgelweg bis zum Pommernweg und stellt damit einen Ring dar. Nördlich von Straße A zweigt der Wohnweg A ab, der parallel verläuft und ebenfalls an den Pommernweg anschließt. Beide Straßen dienen der Erschließung des westlichen Bereichs des Plangebiets.

Die Erschließung des zentralen Bereichs des Plangebiets wird durch die Straße B und den Wohnweg B gewährleistet. Die Straße B verläuft vom Pommernweg in östlicher Richtung. Sie macht dann einen Schwenk nach Süden und endet in einem Wohnweg C, der verkehrsberuhigt ausgestattet werden soll und eine Fahrbahnbreite von 5,65 m vorweist. Im Übergangsbereich zum Wohnweg C sind auch einige öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die geplanten Parkplätze sind für Besucher des Gebiets sowie für die evangelische Kirche vorgesehen. Gleichzeitig soll hier als Quartiersauftakt eine kleine Platzgestaltung mit Verschwenk entstehen, die auch der Verkehrsberuhigung dient. Wohnweg B verläuft parallel zur Straße B ebenfalls verkehrsberuhigt und schließt an die Straße B und den Pommernweg an.

Durch diese Erschließungsvariante kann somit erheblicher Durchgangsverkehr im Gebiet vermieden werden und eine sinnvolle Quartiersbildung im Plangebiet wird möglich. Gleichzeitig können dennoch alle Bauplätze wirtschaftlich und verkehrsberuhigt erschlossen werden.

Um den Fuß- und Radverkehr zu fördern ist eine Vernetzung der Quartiere und mit den südlichen Wohngebieten über einen Fuß- und Radweg vorgesehen. Über die zur Erhaltung vorgesehenen Feldwege ist auch die Vernetzung mit dem Außenbereich und den Naherholungsmöglichkeiten der Umgebung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über verschiedene Haltestellen in der Umgebung. Die Linie 40 bedient die nördlich des Gebiets bestehenden Haltestellen „Kochstraße“ und „Königsberger Straße“, wodurch die Anbindung an alle innerstädtischen Gebiete gewährleistet wird. Die Linien 8, 16, 41, 44 und 46 bedienen die Haltestelle „Häusersbachsiedlung“ an der B 298 und stellen den Anschluss an den überörtlichen Verkehr her. Aufgrund der Erschließung des Plangebietes sind in der Umgebung gewisse verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind jedoch für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert und das erhöhte Verkehrsaufkommen stellt keine wesentlich negative Belastung für die benachbarten Siedlungsbereiche dar. Da hier auch keine weitere Siedlungsentwicklung zu erwarten ist, stellt das Gebiet eine abschließende Ausformung der Verkehrsmengen dar.

Das Baugebiet kann in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Hinsichtlich des Anschlusses an das Kanalnetz usw. bietet sich dabei als erster Bauabschnitt zunächst der östliche Bereich zwischen Theresientaler Straße und Pommernweg an. Der westliche Bereich zwischen Pommernweg und Kirgelweg könnte dann ggf. als zweiter Bauabschnitt realisiert werden.

5.3 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Grundsätzlich ist hier aufgrund der planerischen Ausweisung im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land kein detaillierter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die nach geschaffenen Wohnbauflächen sind in der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz jedoch als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese bei der entsprechenden Fortschreibung noch nicht bebaut sind.

Dennoch ist eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB notwendig. Dabei soll der aktuelle Stand der Wohnbauentwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Gaildorf immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln bzw. untergenutzte Flächen optimieren können und im Rahmen der Innenent-

wicklung jährlich zahlreiche neue Wohneinheiten geschaffen. Damit hat die Gemeinde im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Durch eben diese Aktivierung verringert sich das Potenzial an innerörtlichen Bauflächen natürlich stark. Die Stadt selbst kann daher schon seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr vorhalten und auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen stehen keine wesentlichen Wohnbauflächen von privaten Eigentümern zur Verfügung. Um die vorhandene sehr gute Infrastruktur zu erhalten und zu fördern, muss die Stadt daher neue Wohnbauflächen im Sinne ihrer Zentrumsfunktion schaffen.

Neben den Flächen im Gewann Häusersbach steht im derzeit gültigen Flächennutzungsplan in der Kernstadt keine weitere Fläche für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 54 neue Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser, ca. 7 Bauplätze für Reihen- und Kettenhäuser sowie 4 für Mehrfamilienhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 460 und 850 m² Größe. Damit können im Plangebiet von ca. 100 - 110 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit bis zu 230 – 250 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Damit kann bei einem Brutto-Wohnbauland von 4,40 ha (WA-Fläche + Erschließung neu) eine Brutto-Wohndichte von ca. 55 Einwohnern pro Hektar erreicht werden, was auch den regionalplanerischen bzw. raumordnerischen Zielen entspricht.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässig sind dabei gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Struktur im Plangebiet teilweise möglich. So sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, da diese das Wohnen nicht wesentlich stören und für eine städtebaulich gewünschte Mischung und Belebung des Gebiets gewährleisten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) ist allerdings aus städtebaulichen Gründen, im Zusammenhang mit den strukturellen Voraussetzungen des Gebiets, also der damit einhergehenden Verkehrsströme, der zu erwartenden Emissionen oder auch der fehlenden Integration in die Umgebung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Einschränkungen soll auch den örtlichen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachform/Dachneigung (siehe unten) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im WA1, WA2 und WA5 Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und im WA3 und WA4 Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Ergänzend dazu sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festzusetzen, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen, was aber erst im Zuge der Erschließungsplanung endgültig erfolgt. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet GRZ = 0,40, wodurch eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden kann, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. Im Bereich WA3 und WA4 darf diese Grundfläche aufgrund der gewünschten verdichteten Bauweise ausnahmsweise mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden, um die Anlage von Tiefgaragen und Ähnlichem zu ermöglichen. Eine Ausnahme kann aber nur begründet werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur sonstigen Reduzierung der versiegelten Flächen ergriffen werden.

Im WA3 und WA4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch können die gewünschten verdichteten Bauformen in diesen Bereichen realisiert werden. Im WA1 und WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser und im WA5 sind Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Aufgrund der steilen Topographie ist in einigen Bereichen des WA2 zudem eine abweichende Bauweise hinsichtlich der Gestaltung der Grenzgaragen festgesetzt. Die gemäß Landesbauordnung zulässigen Werte für Grenzgaragen können hier gegenüber den Nachbargrundstücken nicht oder nur sehr schwer eingehalten werden. Daher ist im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzt, dass die zulässige Wandfläche auf maximal 30 m² erhöht werden darf, dies jedoch nur bis maximal 8 m Länge der Garage. Damit soll den städtebaulichen, nachbarschaftlichen und landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

Im WA1 und WA2 ist die Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies im Zusammenhang mit den planerischen Zielen und der aktuellen Nachfragesituation für ein Wohngebiet für junge Familien sinnvoll. Zudem sollen mit dieser Festsetzung, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und neuer Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen in den Gebäuden ermöglicht werden. Im WA3, WA4 und WA5 erfolgt keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, um hier flexible Möglichkeiten zur Gestaltung von verdichtetem Bauen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Ausnahmsweise können die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung überschritten werden.

Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich keine durchgehenden Wände ergeben, sondern sich die eher aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums.

Ergänzend zu den bisher genannten Festsetzungen ist auch die Stellung der baulichen Anlagen definiert, die sich an den topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten sowie an der Umgebungsbebauung orientiert. Dabei sind fast alle Gebäude in Ost-West Richtung orientiert und können so auch die unter energetischen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung von regenerativen Energien gewährleisten. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen in Form von Winkeln sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Im Rahmen der abweichenden Bauweise dürfen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf 3 m reduziert werden.

Im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie der Wirkung auf den Außenbereich sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Im WA5 sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze allgemein zulässig. Bei Garagen muss jedoch die festgesetzten Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m und bei überdachten Stellplätzen mind. 1,50 m eingehalten werden.

Tiefgaragen sind nur im WA3 und WA4 allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Mit diesen Festsetzungen kann einerseits eine verträgliche Gestaltung von Garagen und Parkierungsflächen gewährleistet werden und andererseits haben die Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung ihrer erforderlichen Stellplätze. Die Verpflichtung zu Tiefgaragen bei verdichteten Bauformen trägt einerseits zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei und sorgt andererseits ebenfalls für eine ortsbildverträgliche Einfügung einer Vielzahl von Stellplätzen in die Umgebung.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Um eine Versorgung des Neubaugebietes mit Elektrizität sicherzustellen ist zudem im östlichen Bereich an der Straße B ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Weiter sind im Bebauungsplan Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Leitungsrecht 1 (LR1) ist zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Leitungsrecht 2 (LR2) ist zur Haltung und Unterhaltung einer bestehenden 110-kV-Freileitung zugunsten der NetzeBW vorgesehen. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzeln-de Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig. Im Bereich der WA5 ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht 3 (GR- FR- und LR3) zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt. Dort sind einerseits die Hausanschlüsse aller verdichteten Bauformen zu verlegen und die Zuwegung der hinterliegenden Bauplätze wird gesichert.

Nebenanlagen sind im Plangebiet soweit es sich um Gebäude handelt zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen und aufgrund des Nachbarnschutzes sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen, für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten vorsehen.

Im Plangebiet sind ferner großzügige Grünflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sowie als Ausgleichsflächen. Damit soll den Belangen der Umwelt und des Naturschutzes Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. I.5.6 bzw. II.5.0).

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltungsqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zum Außenbereich ist die Fassadengestaltung eingeschränkt. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Ferner sind Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind je nach individuellem Gestaltungswunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume zulässig.

Weitere wichtige Gestaltungselemente der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer und die Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gestaltungen möglich, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen. Im WA1 und WA5 sind dabei Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig. Damit kann hier im Übergang zur Bestandsbebauung eine Begrenzung der Gebäudekubaturen erreicht werden, die dennoch im Einklang mit dem Wunsch der Bauherren nach modernen Dachformen steht. In Bezug zu den angrenzenden bestehenden Gebäuden kann dadurch auch eine gleichmäßige Höhenabwicklung erreicht werden.

Im WA2 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig. Damit können im Baugebiet auch klassische Dachformen etabliert und dem Wunsch der Bauherren nach einer flexiblen Gestaltung der Dachform Rechnung getragen werden.

Im WA3 und WA4 sind nur Flachdächer zulässig. Dies entspricht einerseits dem modernen Trend zur Gestaltung der Dachformen bei verdichteten Wohnformen, andererseits kann im Hinblick auf eine verpflichtende Dachbegrünung dadurch auch wieder ein Beitrag zum Kleinklima

geleistet werden. Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten. Damit wird insgesamt den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig. Weitere Vorschriften zu Dachaufbauten, zur Gesamtlänge und zu den Abständen berücksichtigen die gestalterischen Belange und sorgen dafür, dass hier keine Zerklüftung der Dachlandschaft entsteht.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegenzuwirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig, diese müssen sich an die jeweilige Dachneigung anpassen und dürfen nur innerhalb der Dachflächen liegen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Für solarthermische Anlagen können von diesen Festsetzungen noch gewisse Ausnahmen zugelassen werden. Im WA1 und WA5 dürfen unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Bebauung im Norden die Solaranlagen die zulässige Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten.

Damit können die Belange zur Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade hier im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie bei der Festsetzung eines breiten Spektrums an Dach- und Gebäudetypen von großer Bedeutung. Im WA1 und WA2 sind bei Gebäuden mit Flachdach maximale Gebäudehöhen GH von 6,75 m festgesetzt. Da im WA3 und WA4 Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, ist die maximale Gebäudehöhe hier bei Flachdächern jeweils auf 9,50 m bzw. 12,50 m definiert. Bezugspunkt für diese Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Im WA1, WA2 und WA5 ist bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis DN 15° eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,75 m zulässig. Im WA 2 ist bei geneigten Dächern zwischen DN 15° und 45° eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,25 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m zulässig.

Den jeweiligen Maßbezugspunkt hierfür stellt wiederum die Erdgeschossfußbodenhöhe dar. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Wohnbaugebiet beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Tiefgaragen sind zudem mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm intensiv zu begrünen. Damit kann eine wirksame Reduzierung der Flächenversiegelung gewährleistet werden. Weiter sind die Begrenzungswände der Tiefgaragen, die über das Gelände hinausragen, durch Geländeböschungen möglichst gut in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur ausnahmsweise zulässig. Damit sollen verunstaltende Wirkungen vermieden werden. Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebauten Wohngebiet mit

verkehrsberuhigenden Elementen und einem positiven Wohnumfeld-Charakter gewährleistet werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Da diese zumindest teilweise sehr starke Auswirkungen auf das öffentliche und private Umfeld haben, sind dazu Gestaltungsvorschriften definiert, die das öffentliche Interesse, aber auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen sollen. Hier wird auch im Hinblick auf die Versiegelungsthematik die Zulässigkeit der Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen auf eine gärtnerische Form mit Begrünung beschränkt. Damit sollen insbesondere die Schottergärten vermieden werden, die hinsichtlich Wasserrückhaltung, Klima und Biodiversität nicht nachhaltig sind.

Weiter sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Topographie im Allgemeinen nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Auch für eine talseitige Freilegung des Untergeschosses auf bis zu 6 m Gebäudelänge können entsprechende Ausnahmen zugelassen werden. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden. Stützmauern sind entsprechend des städtischen Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, sofern sie begrünt oder als Natursteintrockenmauern hergestellt werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich dürfen nur als einheimische Hecke, Holzzaun oder Trockensteinmauer gestaltet werden. Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, Mauern sind bis 0,60 m Höhe zulässig. Dabei soll mit dem Wandfuß jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten werden. Damit sind auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt. Im Übrigen können Zäune und Hecken bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden. Dabei dürfen jedoch nur einfache Holzzäune, Metallzäune oder einheimische Laubgehölzhecken verwendet werden. Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Damit kann das öffentliche Interesse an einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Zudem ist das Dachflächenwasser an die neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanäle anzuschließen und somit im Anschluss an die Pufferung dem Wasserkreislauf in Form des Häusersbachs zuzuführen. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz und bei Wohnungen über 50 m² sind 2 Stellplätze erforderlich. Im WA1 und WA2 werden Vorflächen vor Garagen mit mindestens 5 m Tiefe werden auch als Stellplatz angerechnet.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,

- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Erhaltung und Aufwertung der wertgebenden Strukturelemente, soweit dies mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist,
- Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen soweit als möglich im Plangebiet.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Öffentliche Grünfläche 1) zur Nutzung als Kinderspielplatz. Dort sind zulässig z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft, Sitzplätze usw. Ergänzend sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan heimischen Bäumen zu pflanzen und durch begleitende Strauchpflanzungen zu ergänzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Öffentliche Grünfläche 2) mit Pflanzbindung (PFB) zur naturnahen Entwicklung des Bachlaufs mit Gewässerrandstreifen, zum Erhalt der bestehenden Bäume und zur Ergänzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3. Für den Wassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten. Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote PFG 2 sind die dort definierten Feldhecken zu entwickeln. Auf den übrigen Flächen ist eine Feuchtwiesenvegetation mit extensiver Nutzung zu etablieren (Textteil Ziff. 1.12.2, Ziff. 1.17.3 und Ziff. 1.18.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Öffentliche Grünfläche 3) als Ortsrandeingrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer Magerwiese mit Einzelbaumbesatz im Trockenstandort. Dabei sind die Flächen als magere Wiesenflächen anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ergänzend sind gemäß schematischem Eintrag im Lageplan mindestens mittelkronigen Obst- oder Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen (Textteil Ziff. 1.12.3).
- Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung als Erdbecken mit naturnaher Gestaltung und Bepflanzung. Neben der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Becken sowie die Umgebung ebenfalls als magere Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung anzulegen (Textteil Ziff. 1.14 und 1.15.1).
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets die bestehenden Einzelbäume zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Ferner sind entlang der Straßen bzw. innerhalb der öffentlichen Grünflächen Obst- oder mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss bei Obstbäumen mind. 12 – 14 cm und bei Laubbäumen mind. 16-18 cm in 1 m Höhe über Gelände betragen (Textteil Ziff. 1.17.1 und 1.18.1).
- Pflanzgebot (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit der Pflanzqualität gemäß dem Pflanzgebot für Laub und Obstbäume anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.17.2).
- Pflanzgebot (PFG 2) zur Kompensation des Verlustes von Teilflächen der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten und im Plangebiet betroffene Biotope als Feldhecken mit Pflanzen der Pflanzliste 2. Die Hecken sind dabei in ihrer Vielfalt und Eigenart wiederherzustellen, zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist dort eine abgestufte Bepflanzung mit einer einreihigen Baumschicht und beidseitiger begleitender Strauchsicht sowie ausreichenden Saumstreifen zwischen den Gehölzbeständen anzulegen (Textteil Ziff. 1.17.3).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.17.4).
- Pflanzbindung (PFB) für bestehende Biotope und Feldhecken. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind die ausgewiesenen Flächen in ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecken

zu schützen und zur Eingrünung des Baugebiets sowie zur Vernetzung von Strukturelementen auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 2 weiterzuentwickeln. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil 1.18.2).

- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung) und Fassaden (Wandbegrünung bzw. Vorbepflanzung von Garagen, Nebengebäuden und Stützmauern bei paralleler Stellung zur Straße) (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden, Tiefgaragen sind intensiv (mind. 60 cm Substrat) zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen, zur Durchgrünung sowie zur Randeingrünung entlang des neuen Siedlungsrandes gut in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 37 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seite 38 - 44 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Die bisher im Außenbereich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als Grünland bewirtschaftet und sind von 3 Seiten von Siedlungsgebieten umgeben. Im zentralen Bereich sowie östlich im Plangebiet liegen kleinere Flächen, die bereits als Garten genutzt werden.

Auf den westlichen Teilflächen haben sich im Laufe der Jahre FFH-Mähwiesen etabliert, die eine große Artenvielfalt aufweisen und besonders erhaltenswert sind.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem drei Teilflächen von Gehölzen, die gemäß §30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG als Biotope unter Naturschutz stehen. Diese „Feldhecken südlich von Gaidorf“ korrespondieren mit weiteren Gehölzbeständen, die in die Wiese eingestreut sind. In der unmittelbaren Umgebung bestehen weitere geschützte Biotopstrukturen (Feldhecken, Quellen).

In der digitalen Flurbilanz sind die landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangstufe II bzw. vereinzelt den Grenzflächen zugeordnet.

Die Neuausweisung des Baugebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünland. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an den Grundstücken zwischen der Stettiner Straße, Kirgelweg der nördlich angrenzenden Bebauung und der Theresientaler Straße mit der südlich angrenzenden Bebauung. Westlich stellt im Wesentlichen die 110kV-Leitung die Grenze des Plangebiets dar.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe unter den Ziffern I.4.0 sowie II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 4, Seiten 38 - 43).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 5,2 ha intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen verloren. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden bisher als Grünland und als mager Wiesen bewirtschaftet.

Die für die Wohngebietsausweisung notwendigen landwirtschaftlichen Flächen sind teilweise schon seit längerer Zeit im Eigentum der Stadt und sind im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohnbaufläche (Planung) für ein Baugebiet vorgesehen. Die nun angedachte Bebauung bzw. Ausweisung von Wohnbauland war also bereits seit längerem bekannt. Unter diesem Aspekt kann auch davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Auf eine Bereitstellung landwirtschaftlicher Ersatzflächen für die entfallenden Feldfluren kann unter diesen Voraussetzungen verzichtet werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Durch die Erhaltung der bestehenden Feldwege mit neuem Anschluss an die Straße A ist eine wirtschaftliche Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. Es ergibt sich hier keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation.

Aufgrund des Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als vertretbar einzustufen. Daher sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der dringend erforderlichen Ausweisung der Wohnbauflächen hier zurück zu stellen.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet soll über den Pommernweg erschlossen werden, der weiter als Haupterschließungsstraße ausgebaut wird. Weitere Anknüpfungspunkte für das Wohngebiet sind über den Kirgelweg und über die Theresientaler Straße vorgesehen.

Maßnahmen bzw. Änderungen an den bestehenden Verkehrsbeziehungen sind aber nicht erforderlich. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch das in der Umgebung bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden und stellt keine wesentliche Belastung für die benachbarten Anlieger dar. Aufgrund der Lage des Gebiets und der Anbindung an die überörtlichen Verkehrsnetze ist mit einer relativ gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Straßen zu rechnen.

Durch den Ausbau des Pommernwegs mit ostseitigem Gehweg und die Erhaltung der Feldwege verbessert sich die Situation für Fußgänger und Fahrradfahrer im Plangebiet teilweise. Somit ist auch die Anbindung des Wohngebiets und die Vernetzung mit dem Außenbereich für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Die inneren Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion größtenteils als verkehrsberuhigte Wohnwege und -straßen vorgesehen und ermöglichen eine gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und der Stadtmitte von Gaildorf.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 100 m Luftlinie nördlich des Plangebiets gelegenen Bushaltestellen „Kochstraße“ und „Königsberger Straße“.

6.2.3 SONSTIGES

Im Plangebiet sind keine Fundorte für Kultur- und Sachgüter bekannt. Ferner sind keine Altlasten oder Altablagerungen vorhanden.

Der Häusersbach als Gewässer II. Ordnung wird durch Maßnahmen zur Ufergestaltung aufgewertet und auch die Gewässerrandstreifen werden entsprechend berücksichtigt.

Die Ausweisung des Wohngebiets ist aufgrund der Lage im Hauptort und der entstehenden Arrondierung des Siedlungskörpers in diesem Bereich wenig störend für die bestehende Siedlungsstruktur und beeinträchtigt keine Naherholungsräume.

Die Belange der Barrierefreiheit sind bei allen Planungen zu berücksichtigen. Siehe dazu den Hinweis im Textteil unter Ziffer 5.11. Sonstige Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten und Begrünung von Tiefgaragen. Damit erfolgt eine Regenrückhaltung durch eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Möglichkeit bzw. teilweise Verpflichtung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung und landschaftliche Einfügung des Wohngebiets durch entsprechend festgesetzte Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen,
- Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel sowie Ausgleich entfallender Biotope im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens,
- Gestaltung der Flächen für Straßen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Angesichts der topographischen Verhältnisse soll das Gebiet in einem Trennsystem entwässert werden und das unverschmutzte Dachflächenwasser soll in einem offenen Regenrückhaltebecken gepuffert und dann direkt in den Häusersbach eingeleitet werden. Der Schmutzwasseranschluss ist im Bereich der vorhandenen Kanäle vorzusehen.

Zusätzlich sind verschiedene Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2, 2.3 und 2.4.1) zur Minimierung des Versiegelungsgrades und damit zur Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist im WA zusätzlich zur zentralen Rückhaltung eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche anzulegen. Damit kann ein hoher Prozentsatz der im Plangebiet versiegelten privaten Grundstücksflächen über die Regenrückhaltungen gepuffert und abgewirtschaftet werden. Die Details werden dazu noch mit den Fachbehörden abgestimmt. Es besteht jedenfalls das Ziel, ein sinnvolles Regenwassermanagement zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses zu schaffen, durch das die bestehende Kanalisation bei Starkregenereignissen entlastet und die Überflutungssituation am Häusersbach verbessert wird.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas und Telekommunikation sind in den Anschlussbereichen weitestgehend vorhanden. Um eine Versorgung des Neubaugebietes mit Elektrizität sicherzustellen, ist zusätzlich im östlichen Bereich der Straße B ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Wohnbauflächen zur dringend erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs in der Kernstadt Gaildorf mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).												
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	54 neue Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern und 7 Baugrundstücke für verdichtete Wohnformen wie Reihen- und Kettenhäuser in 1 ½- bis 2 - geschossiger Bauweise, 4 Bauplätze für verdichtete Wohnformen mit 2½- bis 3½-geschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,40.												
Erschließung	Anbindung über bestehenden Pommernweg bzw. Kirgelweg sowie über die Theresientaler Straße, innere Erschließung über mehrere Wohnstraßen und Wohnwege, überwiegend in Ost-West-Ausrichtung. Diverse Fuß- und Rad- sowie Feldwege zur fußläufigen Vernetzung mit dem Außenbereich. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer zentral in einem Regenrückhaltebecken.												
Flächeninanspruchnahme	ca. 5,98 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>ca. 3,56 ha</td> <td>Wohnbauland</td> <td>= 59,5 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,12 ha</td> <td>Verkehrsflächen (Bestand)</td> <td>= 2,0 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,73 ha</td> <td>Verkehrsflächen (Planung)</td> <td>= 12,1 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 1,57 ha</td> <td>Grün- und Ausgleichsflächen</td> <td>= 26,4 %</td> </tr> </table> <p>Neue dauerhaft versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung, Verkehrsflächen): ca. 2,99 ha entspricht ca. 50,0 %</p>	ca. 3,56 ha	Wohnbauland	= 59,5 %	ca. 0,12 ha	Verkehrsflächen (Bestand)	= 2,0 %	ca. 0,73 ha	Verkehrsflächen (Planung)	= 12,1 %	ca. 1,57 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 26,4 %
ca. 3,56 ha	Wohnbauland	= 59,5 %											
ca. 0,12 ha	Verkehrsflächen (Bestand)	= 2,0 %											
ca. 0,73 ha	Verkehrsflächen (Planung)	= 12,1 %											
ca. 1,57 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 26,4 %											

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnungsbauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Heilbronn-Franken	<p>Ziffer 1.2.4 (G) Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt. [...] Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems Natura-2000 erforderlichen Flächen.</p> <p>Ziffer 1.2.5 (G) Die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken ist im Sinne eines Punktaxialen Systems weiter zu</p>

	<p>entwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt.</p> <p>Ziffer 2.1.3.2 (G) Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen, großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.</p> <p>Ziffer 2.2 (Z) Im Zuge der Entwicklungsachsen ist zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen, den Zentralen Orten sowie den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. Bandartige Siedlungsentwicklungen sind durch Gliederung in Achsenbereiche zu vermeiden.</p> <p>Ziffer 2.3.0.1 (G) Die Zentralen Orte haben mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen die Aufgabe, die überörtliche Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Verflechtungsbereiches wahrzunehmen. Sie werden nach vorhandener bzw. geplanter Ausstattung und entsprechender funktionaler Bedeutung unterschieden in: Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren.</p> <p>Ziffer 2.3.3 (Z) Die Aufgaben der Zentralen Orte der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche sind in den zentralen Gemeindeteilen zu erfüllen. Unter anderem wird Gaildorf (Vorschlag Mittelzentrum) als Unterzentrum festgelegt.</p> <p>Ziffer 3.2.6.1 (Z) Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmälern auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den Erholungszwecken nicht vereinbar sind.</p> <p>Ziffer 3.4.1 (Z) In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.</p>
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des GVV Limpurger Land	Im integrierten Landschaftsplan des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land bestehen für das Plangebiet keine über den FNP hinaus gehenden Aussagen bezüglich der Erhaltung von Natur und Landschaftsbild sowie zur Aufwertung beider Bereiche. Das Plangebiet ist im FNP überwiegend als geplante Wohnbaufläche und teilweise als Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Schutzgebiete	Im Plangebiet keine vorhanden. Unmittelbar westlich und südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.27.086 „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“.

FFH-Gebiete und Vogel-schutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Be-reiche	<p>Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen die nach § 30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG geschützten Biotop Nr. 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“, Nr. 170241270385 „Hohlweg südlich Gaildorf“, Nr. 170241270383 „Quellbereich südlich Gaildorf“ und Nr. 170241270384 „Feuchtbiotop südlich Gaildorf“.</p> <p>Weiterhin bestehen im Gebiet die gemäß FFH-Richtlinie geschützten Mähwiesen Nr. 6500012746118814 mit zwei Teilflächen im Erhaltungszustand B.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald.</p> <p>Der geschützt Hohlweg ist darüber hinaus Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte und die westlichen Teilflächen des Gebiets sind Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte.</p>
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 37 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, auf den Seiten 38 – 44.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotop sowie FFH-Mähwiesen und ein Landschaftsschutzgebiet;</p> <p>Plangebiet wird bisher überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei sich auf Teilflächen im Rahmen der Nutzung FFH-Mähwiesen etabliert haben;</p> <p>Gewässerlauf des Häusersbach verläuft in der Talsohle, Gewässerrandstreifen mit Gehölzbesatz nur vereinzelt ausgeprägt;</p> <p>Heckenstrukturen im Plangebiet als Biotop geschützt, aber nur sehr schmal, häufig ohne größeren Altbaubestand und Krautsaum ausgeprägt;</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros Visual Ökologie;</p> <p>FFH-Mähwiesen und Biotop unterliegen den gesetzlichen Schutzvorgaben und sind im Falle eines Verlustes durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen;</p> <p>Häusersbach nur temporär wasserführend und nur bedingt als natürliches Gewässer ausgeprägt; Gehölzbesatz, auch bedingt durch Sturmschäden, stark ausgedünnt;</p> <p>Hecken als Lebensraum für verschiedene Tierarten wertvoll, Ausprägung hat Aufwertungspotenzial;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)</p>	<p>vereinzelt verlaufen Feldwege durch das Gebiet, die aber auch umliegende Siedlungsbereiche vernetzen;</p> <p>Habitatpotenziale bestehen für höhlenbrütende Vogelarten, für Fledermäuse, sowie für Reptilien und Insekten; Gehölze und Wiesenflächen weisen geeignete Rahmenbedingungen für ein Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten auf; für sonstige Säugetierarten, Amphibien, aber auch für seltene oder streng geschützte Pflanzenarten kann eine Betroffenheit bereits von vorneherein ausgeschlossen werden.</p>	<p>im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz konnten Konflikte für Fledermäuse, viele Brutvogelarten und Insekten ausgeschlossen werden, da potenzielle Habitate nicht genutzt wurden bzw. weniger essentiell waren als erwartet;</p> <p>Vorkommen von Reptilien gegeben, allerdings werden deren Habitate im Zuge der Planung erhalten; ggf. müssen in der Bauzeit Schutzmaßnahmen getroffen werden;</p> <p>Für den Verlust weniger Brutvogelhabitate sind CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen entsprechender Nistmöglichkeiten vorzusehen;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Hecken- und Wiesenstrukturen sind aber zu erwarten.</p>
<p>Boden</p>	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen im Bereich der Hänge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 - Filter und Puffer: 3,5 <p>Wertigkeit der Bodenfunktionen im Bereich des Gewässerlaufs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für Kulturpflanzen: 0 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3,5 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 - Filter und Puffer: 3,5 <p>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt;</p> <p>die digitale Flurbilanz benennt die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Vorrangflächen Zone II.</p>	<p>Insgesamt mittlere bis gute Qualität des Bodens; aber gewisse Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung; alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt sowie im Wasserkreislauf; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 4,30 ha Fläche zu erwarten; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p> <p>alles in allem hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden sind zu erwarten.</p>
<p>Fläche</p>	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>Plangebiet ist aktuell überwiegend Außenbereich und nur teilweise durch Versiegelungen</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; die bereits versiegelten Flächen haben ihre Wertigkeit schon</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Fläche (Fortsetzung)	<p>oder Teilversiegelungen überprägt;</p> <p>Überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, vereinzelt bestehen aber höherwertige Strukturen wie Hecken und Mähwiesen;</p> <p>Bachlauf mit angrenzenden Gehölzen ebenfalls wertvoll und unverbaut;</p> <p>Bodengefüge insgesamt noch weitgehend natürlich.</p>	<p>verloren, eine Nutzungsänderung würde keine weiteren Beeinträchtigungen bedeuten;</p> <p>Freiflächen des Plangebiets werden überwiegend als Grünland bewirtschaftet wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht;</p> <p>Gewässerlauf Häusersbach sehr hochwertige und unverbaut Grünfläche;</p> <p>alles in allem sehr hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.</p>
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i> Häusersbach als Gewässerlauf II. Ordnung bis zur Verdolung im Plangebiet vorhanden.</p> <p><i>Grundwasser</i> Anstehendes Grundwasser aufgrund des vorherrschenden Bodentyps und der Nähe zum Gewässer nicht auszuschließen, Staunässe als Folge bei starken Regenereignissen ebenfalls nicht auszuschließen; relativ hohe Filterwirkung des Bodens; bereits bestehende versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im Bereich der Feldwege und Straßen.</p>	<p>Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Oberflächenwassers;</p> <p>geringe Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung und intensive landwirtschaftliche Nutzung im gesamten Plangebiet.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist als mittel einzuschätzen, da Deckschichten vorhanden sind, Grundwasserspiegel aber evtl. anstehend;</p> <p>durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken;</p> <p>wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 2,97 ha Fläche;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen.</p>
Luft	<p>Plangebiet befindet sich an einem unterschiedlich stark geneigten Hang des Häuserbaches im Talraum des Kochers und zwischen zwei Siedlungsbereichen, daher erfolgt ein teilweise gestörter Luftaustausch;</p>	<p>Aufgrund der teilweise freien Lage am Siedlungsrand, aber mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; dadurch geringe Empfindlichkeit der Luftqualität;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft (Fortsetzung)	<p>gesamtes Plangebiet aufgrund der Hangneigung als Frischluftproduktionsfläche geeignet;</p> <p>Bebauungen der Umgebung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt den Luftaustausch.</p>	<p>neues Baugebiet ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen;</p> <p>geringe Emissionen durch Bau-tätigkeiten bei der Erschließung (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe);</p> <p>insgesamt nur mäßige Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Klima	<p>zur Lage siehe unter „Luft“;</p> <p>die Gemeinde liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 1000 mm p.a.;</p>	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum;</p> <p>aufgrund der bestehenden Struktur und Geländeneigung insgesamt mittlere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion;</p> <p>wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen;</p> <p>Häusersbach als wichtige Frischluftschneise bleibt erhalten und wird gesichert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet und thermisch wenig belastet;</p> <p>alles in allem nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Landschaftsbild und Erholung	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Plangebiet stellt eine Außenbereichszunge zwischen zwei Siedlungsbereichen im Taleinschnitt des Häusersbachs dar;</p> <p>aufgrund der Lage im abschließenden Talbereich mit Gewässerlauf im Plangebiet erfolgt keine nennenswerte Fernwirkung, die im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung sowie der 110KV-Leitung als anthropogene Dominante noch überprägt wird;</p> <p>anthropogene Einflüsse im Plangebiet und der Umgebung überall spürbar, Vorbelastungen durch Bebauung und Leitungstrassen;</p>	<p>Dadurch, dass die Siedlung im Bereich der Tallage abgerundet wird, fällt die zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlung relativ gering aus;</p> <p>die neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Eingrünung und Erhalt der wesentlichen grünordnerischen Elemente keine wesentlich über die jetzige Fernwirkung hinausgehende negative Wirkung entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft ist nicht zusätzlich spürbar;</p> <p>durch eine wirkungsvolle Eingrünung als endgültiger</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)	Raum bildende Strukturelemente wie Galeriewald, Feldgehölze, Streuobst, Hecken usw. in der Umgebung sehr zahlreich vorhanden und teilweise naturnah ausgeprägt;	Siedlungsabschluss in diesem Bereich kann hier sogar eine positive Entwicklung herbeiführen; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
	<i>Naherholung</i> Wegeverbindungen im Plangebiet zahlreich vorhanden, von dort aus Anbindung an Kernerturm und Grillstellen Kirgel; intensive Nutzung der Wege für die Naherholung, Spielplätze und Grillstellen häufiger genutzt; Kernerturm als Wanderziel beliebt; Radfahrer und Sportler benutzen Wegeverbindungen ebenfalls für Freizeitwecke.	Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen werden nicht wesentlich negativ beeinträchtigt; Plangebiet selbst ist insgesamt nur bedingt von Bedeutung für Erholungszwecke; Wegeverbindungen zur Erholungsinfrastruktur werden ebenso wie Blickbeziehungen und naherholungswert erhalten; insgesamt werden die Naherholungsfunktionen im Gebiet nicht eingeschränkt.
Menschen und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über den bestehenden Pommernweg bzw. den Kirgelweg und die Theresientaler Straße; Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, nördlich, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an; Immissionen durch Wohnbebauung und Verkehr.	Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der bestehenden Wohngebiete; dafür Reduzierung der landwirtschaftlichen Emissionen im Bereich des zukünftigen Wohngebietes; keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehenden Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele sind durch die Planung nicht betroffen.	---

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	x		Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3.
Boden	x		Eingriff in Boden auf ca. 4,30 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 2,99 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt überwiegend im bisherigen Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 5, Seite 35 bis 41 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte ergeben sich für jedes Schutzgut Differenzwerte. Im Hinblick auf den Eingriffsausgleich werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden sowie die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung zusammengefasst. Es wird zur Erreichung eines angemessenen Ausgleichs ein rechnerischer Nullwert angestrebt. Grundsätzlich können die Anforderungen an einen Ausgleich für die Veränderung von Natur und Landschaft aber nie rechnerisch adäquat dargestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Ausgleichs abschließend verbal-argumentativ.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. -überschüssen konnte folgende Bilanz festgestellt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+ 7.721 Punkte
Schutzgut Boden/Fläche	- 206.034 Punkte
Schutzgut Wasser	- 55.340 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 28.356 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	- 1.002 Punkte

Dies ergibt rechnerisch ein Defizit von ca. 283.000 Ökopunkten, so dass mit den im Gebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch kein voller Ausgleich erreicht werden kann. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologischen Vielfalt sowie für Boden / Fläche sind die Eingriffe erheblich, wobei sich die Erheblichkeit beim Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt überwiegend auf den Verlust wertgebender Einzelstrukturen beschränkt. Beim Schutzgut Boden/Fläche bestehen die größten Defizite. Maßnahmen zur Entsiegelung sind im Plangebiet sowie im Stadtgebiet von Gaildorf jedoch derzeit nicht möglich. Alternative Maßnahmen zum Erosionsschutz oder zum Bodenauftrag wurden geprüft, allerdings stehen auch hierfür

keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Als gebietsexterner Ausgleich wird die Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt (siehe Anlage 4), bei der im Stadtgebiet von Gaildorf primär die entfallenden FFH-Flachlandmähwiesen gleichartig kompensiert werden sollen. Gleichzeitig ergibt die Umstellung der Bewirtschaftung zu extensiv genutzten Wiesen eine ökologische Aufwertung, die für den Kompensationsbedarf an Ökopunkten angerechnet werden kann. Ergänzend dazu hat die Stadt Gaildorf aus der Ökokontomaßnahme N1. 127.02.030 des Ökokontoverzeichnisses für Baden-Württemberg Ökopunkte erworben, die zum Ausgleich des Defizits herangezogen werden sollen (siehe Anlage 5). Mit diesen Maßnahmen ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter nun folgende Bilanz:

Damit ergibt sich unter Einbeziehung der genannten Überschüsse folgende Gesamtbilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+ 278.791 Punkte
Schutzgut Boden/Fläche	- 203.305 Punkte
Schutzgut Wasser	- 55.340 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 28.356 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+ 8.210 Punkte

Daraus ergibt sich dann ein rechnerischer Vollaussgleich des Eingriffs. Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB können damit die oben aufgeführten Defizite mindestens Schutzgut übergreifend ausgeglichen werden. Grundsätzlich wird mit diesen Maßnahmen ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz aller Verluste angestrebt, womit dann ein Vollaussgleich des Planungseingriffs gewährleistet werden kann. Damit werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollumfänglich berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.16.4). ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4). ▪ Besondere Sorgfalt bei allen Baumaßnahmen im Bereich der schützenswerten Grünstrukturen (Textteil Ziff. 1.17.1 und 1.17.2). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziff. 2.4.4). ▪ Herstellung der privaten und öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.9). ▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil Ziff. 5.9). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3). ▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.9). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Eingrünung, Pflanzung von Feldgehölzen, Magerwiesen und Anlage eines Gewässerrandstreifens (Textteil Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3, 1.14.1 sowie 1.16.1 bis 1.16.3).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweiser Erhalt der bestehenden Grünstrukturen mit entsprechender Bewirtschaftung (Textteil Ziff. 1.17.1 und 1.17.2).
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der EFH-Höhen und Straßen so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziff. 1.19 und Einträge im Lageplan). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung dezentral als Erdbecken mit Begrünung (Textteil Ziff. 1.13 und 1.14.1). ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen sowie durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei öffentlichen Parkplatzflächen, privaten Zufahrten und Stellplätzen (Textteil Ziff. 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Luftqualität durch aufgelockerte Bauformen, angepasste Gebäudehöhen usw. (Textteil Ziff. 1.7 und 2.2 sowie Lageplan). ▪ Erhaltung der Frischluftleitbahn Häusersbach (Textteil Ziff. 1.11.2). ▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien usw. (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). <p>Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung des neuen Wohngebiets (Textteil Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3, 1.14.1 sowie 1.16.1 bis 1.16.3). ▪ Aufgrund der Planungskonzeption mit Anschluss an Pommern- und Kirgelweg sowie an die Theresientaler Straße ohne durchgehende Straße Vermeidung von Durchgangsverkehr (Lageplan). ▪ Erhalt bestehender Bäume und Hecken (Textteil Ziff. 1.17.1 und 1.17.2). ▪ Begrünung von Dächern und Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3).
Landschaftsbild /Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen, tw. Erhalt bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3, 1.16.1 bis 1.16.3 und 1.17.1 bis 1.17.2). ▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 2.2).

Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten. ▪ Keine wesentlichen Änderungen bzgl. der Erholungszwecke des bestehenden Landschaftsraumes zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Ausgleichs- (A), Gestaltungs- (G) und Ersatzmaßnahmen (E)

A 1	<p>Öffentliche Grünfläche 1 – Kinderspielplatz –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind als Kinderspielplätze zu gestalten und vorhanden Bäume und Hecken sind gemäß Pflanzbindungen zu erhalten. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen und notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Textteil Ziff. 1.11.1, 1.16.1 und 1.17.1).
A 2	<p>Öffentliche Grünfläche 2 – Gewässerrandstreifen –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ausgewiesene Grünfläche dient der naturnahen Entwicklung des Bachlaufs mit Gewässerrandstreifen. Innerhalb der Fläche ist der Oberflächenwassergraben (Häusersbach) naturnah zu gestalten und die bestehenden Bäume sind entsprechend der Darstellung im Lageplan und gemäß der Pflanzbindung dauerhaft zu erhalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 zu ergänzen. Für den Wassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen (Bepflanzung, Querschnittsgestaltung) ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten. <p>Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote sind die dort definierten Feldhecken zu entwickeln. Die übrigen, nicht mit Pflanzgebote belegten, Teile der Grünflächen sind als magere Feuchtwiesen mit Einzelbaumbesatz zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Es sind zudem mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 4 gemäß schematischem Lageplaneintrag zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.11.2, 1.16.3 und 1.17.1).</p>
A 3	<p>Öffentliche Grünfläche 3 – Magerwiese mit Einzelbäumen –</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung einer Magerwiese mit Baumbesatz als Ausgleich und zur Ortsrandeingrünung. Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient zur Entwicklung einer Magerwiese mit Einzelbaumbesatz im Trockenstandort und ist gemäß schematischem Eintrag im Lageplan mit mindestens mittelkronigen Obst- oder Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als magere Wiesenflächen anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.11.3 und 1.16.1).
A 4	<p>SPE-Fläche Regenrückhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Regenrückhaltebecken ist innerhalb der im Lageplan dafür festgesetzten Fläche als Erdbecken mit ca. 700 m³ Rückhaltvolumen zu errichten und naturnah auszubauen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einheimischen standortgerechten

<p>E 1</p>	<p>Baum- und Strauchgruppen dicht einzugrünen und auf den übrigen Flächen als Feuchtwiesenstandort zu entwickeln und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.) (Textteil Ziff. 1.13. und 1.14.1).</p> <p>Externe Ersatzmaßnahme „Entwicklung magere Flachlandmähwiesen“</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Bereich des Flurstücks 239, Gemarkung Unterrot, Flur Böckingen und des Flurstücks 1525/1, Gemarkung Eutendorf, Flur Eutendorf in Gaildorf (externe Ersatzmaßnahme, siehe Anlage 4) sind die bestehenden Wiesenflächen gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan zu FFH – Flachlandmähwiesen weiter zu entwickeln (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr z.B. Mitte-Ende Mai und Mitte-Ende Juli, Abfuhr des Mähguts usw.) und dauerhaft zu bewirtschaften. <p>Diese Maßnahme ist mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Schwäbisch Hall abzustimmen und zu überprüfen. (Textteil Ziff. 1.15.3).</p>
<p>E 2</p>	<p>Externe Ersatzmaßnahme „Ökokontomaßnahme“</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stadt Gaildorf hat aus der genehmigten Kompensationsmaßnahme Nr. 127.02.030 auf der Gemarkung Sulzbach/Laufen Ökopunkte erworben und diese auf das städtische Ökokonto gebucht. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden dem Bebauungsplan zugeordnet. (Textteil Ziff. 1.15.4).

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in ein Wohngebiet würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland bzw. als Wiesenflächen und Gärten weitergehen. Das Plangebiet ist aber im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung festgesetzt, was die Absicht der Stadt zur zukünftigen Bebauung der Fläche bereits deutlich macht. Durch die bestehende Bebauung der Umgebung hat sich hier zudem eine Außenbereichszunge entwickelt, die in den Siedlungsbereich von Gaildorf hineinragt und in gewisser Hinsicht wie ein Überbleibsel wirkt. Durch die Erschließung und Bebauung angrenzender Flächen würde eine Offenhaltung dieser Flächen eher eine Zersiedelung gleichkommen, was den städtebaulichen Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung widerspricht. Der Stadt Gaildorf stehen in der Kernstadt zudem kaum noch Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Aufgrund des bestehenden Wohnungsdrucks sowie der Möglichkeit hier eine nachhaltige Siedlungsarrondierung herbei zu führen, besteht die Null-Variante in der Praxis nicht. Aufgrund der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der GV Limpurger Land sowie des Zugriffs auf mögliche Bauflächen kommt auch kein alternativer Standort für die Wohnbebauung in Frage.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</p>	<p>Allgemein: Durch die Planung sind im Bereich der entfallenden Heckenstrukturen sowie der hochwertigen FFH-Mähwiesen im westlichen Bereich deutliche Verluste feststellbar. Weiter entfallen natürlich intensiv genutzte Grünlandflächen, die jedoch für die Fauna keine</p>
--	--

wesentliche Bedeutung haben. Auch die Flora ist nur in den genannten Teilbereichen sowie entlang des Häusersbachs hochwertiger.

Insgesamt ergeben sich daraus nur dann keine dauerhaften erheblich negativen Auswirkungen, wenn entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden. Grundsätzlich werden zwar keine bedeutenden Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen beeinträchtigt und es sind keine erheblich negativen Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen zu erwarten, aber der Verlust von wertgebenden Strukturelementen mit Beeinträchtigung der Flora auf größeren Flächen bedingt hier Biotopverluste, die zu kompensieren sind. Der Gewässerlauf des Häusersbachs wird erhalten und ein naturnah ausgeprägter Gewässerrandstreifen soll geschaffen werden. Für den Verlust der Heckenstrukturen sind Neupflanzungen und Kompensationen im Gebiet vorgesehen.

Der Verlust der FFH-Mähwiesen wird im Verhältnis 1:1 durch eine Neuanlage auf zwei Teilfläche im Stadtgebiet von Gaildorf kompensiert. Im Bereich des Flurstücks 239, Gemarkung Unterrot, Flur Böckingen und des Flurstücks 1525/1, Gemarkung Eutendorf, Flur Eutendorf in Gaildorf werden, wie aus der Anlage 4 ersichtlich, magerere Flachlandmähwiesen entwickelt. Dabei ist ein Gesamterhaltungszustand dieses FFH-Lebensraumtyps als Qualitätsstufe B zu gewährleisten, indem die bestehenden vereinzelt arteneichen Wiesen in FFH-Mähwiesen weiterentwickelt werden.

Pflanzen:

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume, wie beschrieben sehr wesentliche negative Auswirkungen, im Hinblick auf die Verluste von Hecken- und Wiesenflächen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Feldgehölzen mit begleitendem Saumstreifen sowie die Anlage von extensiven Magerwiesen sind vorgesehen. Bei anstehenden Baumaßnahmen muss zudem darauf geachtet werden, dass die vorhandenen und zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestände sowie die FFH-Flachlandmähwiesen nicht geschädigt oder mit schweren Baumaschinen befahren werden. Erheblich negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt und die ökosystemaren Funktionen wären bei einem Totalverlust zu erwarten.

Tiere:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Tierarten erheblich betroffen sind. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen könnten zwar von verschiedenen Tierarten genutzt werden, letztlich konnten aber nur Reptilien und Brutvögel in den potenziellen Habitaten nachgewiesen werden (siehe Anlage 3). Die Lebensräume von Reptilien, namentlich der Zauneidechse, können im Zuge der Planung erhalten werden. Ein entsprechender Schutz durch Bauzäune oder Reptilienzäune ist während der Erschließung bzw. der Bauphase für die Wohngebäude zu gewährleisten.

Ansonsten sind für den Verlust potenzieller Habitat für Brutvögel eine entsprechende Zahl an Nistmöglichkeiten aufzuhängen.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden entfallende Grünstrukturen aber ersetzt und sogar zusätzliche Strukturen geschaffen, die als Trittsteinbiotope den Lebensraum von Vögeln und Säugern langfristig teilweise verbessern können. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Extensivierung der landwirt-

	<p>schaftlichen Flächen mit Anlage von Feldgehölzen und Saumstreifen, der Pflanzung von Bäumen entlang des Gewässers und zur Ortsrandeingrünung usw. können am Rand des Plangebiets auf nicht unerheblichen Flächen neue Lebensräume geschaffen werden. Daher sind unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen negative Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräume nicht zu erwarten.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben in Summe nicht ab, da einerseits biodiverse Flächen und Strukturen erhalten und andererseits neue vielfältige Landschaftselemente geschaffen und planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig stellt die Fläche den endgültigen Siedlungsabschluss von Gaildorf in diesem Bereich dar. Somit ist gewährleistet, dass diese neuen Maßnahmen und Flächen auch dauerhaften Bestand haben. Die Verluste an Grünlandflächen fallen bei der biologischen Vielfalt nicht ins Gewicht, wenngleich die Versiegelung und Teilversiegelung der Flächen zu Verschlechterungen führen wird. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Anlage von artenreichen Wiesen mit Gehölzbewuchs sowie Feldgehölzen und gewässerbegleitender Flora kann unter Einbeziehung externer Maßnahmen ein qualitativer Ausgleich gewährleistet werden.</p>
Boden / Fläche	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie der Gebäude und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt.</p> <p>Hinsichtlich des Flächenverlustes werden teilweise hochwertige Freiflächen überplant. Der überwiegende Teil sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche, die zumindest eine geringfügige Vorbelastung aufweisen. Dennoch stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.</p> <p>Flächen zur Entsiegelung oder zum Erosionsschutz wurden geprüft und stehen aktuell nicht zur Verfügung. Das verbleibende Kompensationsdefizit für dieses Schutzgut wird durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert.</p>
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig.</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 2,99 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellende zentrale Regenrückhaltung gewährleistet.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich für dieses Schutzgut aber immer noch ein Kompensationsdefizit, welches durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen wird.</p>

Klima / Luft	<p>Luft: Die mit der Nutzung von Wohngebieten zusammenhängenden Emissionen wie Hausbrand, Verkehr usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität als Wohngebiet im Zusammenhang mit der windexponierten Lage am Stadtrand von Gaildorf keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.</p> <p>Klima: Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar, Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind aber nicht zu erwarten, da der Siedlungsbereich von Gaildorf klimatisch hier klimatisch wenig belastet ist und Kaltluftleitbahn Häusersbach erhalten wird. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die gute Durchgrünung des geplanten Wohngebiets sowie die angemessenen Gebäudehöhen kann der Eingriff zudem abgemildert werden.</p>
Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild: Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Landschaftsbereich ist jedoch durch die angrenzenden und ihn nahezu allseitig umschließenden Siedlungsflächen sowie bestehende Infrastrukturanlagen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Die vorhandenen und geplanten Strukturelemente grünen den zukünftigen Siedlungsrand sehr gut ein. In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, so dass die neue Bebauung im Gesamt- raum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft. Eine Fernwirkung ist am vorgesehenen Standort nicht gegeben, da zur Eingrünung verschiedene Landschaftselemente erhalten werden und das Baugebiet somit direkt in die Landschaft einbetten. Im Nahbereich tragen die zusätzlichen Maßnahmen zur Randeingrünung ebenfalls zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei.</p> <p>Naherholung: Negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung sind nicht vorhanden. Mit der vorgesehenen Erschließung des Wohngebiets und der Erhaltung des umgebenden Wegenetzes bleibt die Vernetzung zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen und der freien Landschaft erhalten. Durch die verhältnismäßig geringe Erholungsnutzung im Gebiet selbst ergibt sich für dieses Schutzgut keine wesentliche Veränderung. Im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen an den Rändern des Plangebiets ergibt sich für das Schutzgut insgesamt ein leichtes Kompensationsdefizit. Durch die Festsetzung externer Maßnahmen kann dieses aber ausgeglichen werden.</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, insbesondere auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Durch die Schaffung von Wohnraum für die Stärkung der Kernstadt werden die Belange der Menschen berücksichtigt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p>

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen im Zusammenhang mit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die weitere Wohnbauentwicklung in der Kernstadt angedacht. Die nun geplante Wohnbebauung entspricht den dort fixierten Zielen zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei gleichzeitiger Erhaltung des Häuserbachs als Grünzäsur. Da die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet von Gaildorf verstärkt in der Kernstadt erfolgen soll spricht dies ebenfalls für den Standort.

Wie bereits dargelegt reichen auch die vorhandenen innerörtlichen Potenziale zur alleinigen Deckung des Wohnbedarfes und der Wohnungsnachfrage für die Stadt bei weitem nicht aus.

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauland ist zwar mit dem Gebiet „Ebene II“ im Stadtteil Ottendorf geplant. Dort soll der Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Ebene I“ und „Grabenäcker“ mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen. Dieses Baugebiet kann aber nicht für die Stärkung der Infrastruktur der Kernstadt angerechnet und kann auch allein den Bedarf von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet von Gaildorf nicht decken. Sonstige Ausweisungen von Wohnbauland sind momentan nicht verfügbar, so dass derzeit keine Planungsalternativen vorhanden sind.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung wurden folgende Daten genutzt:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 12/2019 ▪ Digitales Orthophoto, Stand Dezember 2019 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961 ▪ Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken vom 03.07.2006 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des GVV Limpurger Land vom 13.03.2014 ▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt Gaildorf von 1994 ▪ Bodenfunktionskarte, Geologisches Landesamt, 2007 ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan-Entwurf „Häusersbach III“ mit Lageplan, Textteil, Begründung mit Umweltbericht sowie weiteren Anlagen, LKP vom 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023 ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP November 2020

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutzrechtliche Stellungnahme, bearbeitet vom Büro Visual Ökologie, vom 10.10.2021 (Anlage 3) ▪ Städtebaulicher Vorentwurf, LKP vom 28.04.2021
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landesamtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Pflanzen, Tier, biologische Vielfalt und Boden / Fläche ist hier insbesondere die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Anlage der Feldgehölze und Magerwiesen, die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs und des Gewässerrandstreifens sowie die Anlage und Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens zu prüfen. Ebenfalls abzu prüfen ist die Umsetzung der Ersatzmaßnahme zur Entwicklung der FFH-Flachlandmähwiesen sowie für den Schutz und die Erhaltung des Bodens und der Reptilienlebensräume.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Erschließung sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mit Entwicklung der Feldgehölze und Magerwiesen, die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gewässerlaufs mit Gewässerrandstreifen, die CEF-Maßnahmen für Brutvögel sowie auch die Funktionalität des geplanten Regenwassermanagements mit Erstellung des Regenrückhaltebeckens und die Entwicklung der FFH-Mähwiesen zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Siedlungsentwicklung der Kernstadt von Gaildorf wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen am Standort. Die neu auszuweisende Wohngebietsfläche hat eine Größe von ca. 3,32 ha. Die vorgesehene Bauform mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern sowie Reihen- und Kettenhäuser in 1½- bis 2-geschossiger Bauweise und Geschosswohnungsbau mit 2½- bis 3½-geschossiger Bebauung fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft in den bestehenden Siedlungsrand und die umgebenden Wohngebiete ein. Es erfolgt eine innere Erschließung über Wohnstraßen und Wohnwege. Das bestehende Straßennetz muss teilweise verändert werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, sind vor allem die Schutzgüter Pflanzen, Tier und biologische Vielfalt sowie Boden / Fläche zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen und die Entfernung von Biotopen und FFH-Mähwiesen ein Verlust von Bodenfunktionen sowie von wertvollen Strukturelementen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation wird aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten und bleibt insgesamt, auch aufgrund der Maßnahmen zum Ausgleich, in einem zumutbaren Rahmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzstrukturen entlang der Übergänge zur freien Landschaft als Gewässerrandstreifen oder Feldgehölz.
- Festsetzung von Flächen zur Anlage von Magerwiesen mit Einzelbaumbesatz mit extensiver Nutzung der Wiesenflächen.
- Festsetzung einer externen Ersatzmaßnahme zur Entwicklung von FFH-Mähwiesen als Kompensation für den Verlust solcher Flächen im Plangebiet.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch nicht auszugleichende Beeinträchtigungen bestehen, die nur durch schutzgutübergreifende Maßnahmen ausgeglichen werden können. Die Schaffung von Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes mit neuen Möglichkeiten zur Herstellung einer Biotopvernetzung wirken sich insbesondere auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Naherholung positiv aus. Die wenig erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Naherholung, Mensch und seine Gesundheit, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele können durch positive Effekte im Zusammenhang mit weiteren Kompensationsmaßnahmen schutzgutübergreifend ebenfalls ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Der Eingriff ist durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung magere Flachlandmähwiesen“ und über der Ankauf von bereits hergestellten Ökopunkten an anderer Stelle kompensiert. Schließlich ist auch das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz die negativen Eingriffswirkungen der geplanten Wohngebiets-Ausweisung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung von Wohnbauflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.6.0, Seite 30 bis 34 dieser Begründung mit Umweltbericht.

11.0 TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				0¹
- Lärm	-1	0	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	0	0
- Erholung und Freizeit	-1	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				-2¹
- Lebensraumverlust	-4	-2	-2	-2
3. Tiere				0¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-2	0	0	0
- Biotopvernetzung	-1	0	0	0
4. Biologische Vielfalt	-3	-1	-1	-1¹
5. Boden	-4	-4	-4	-4¹
6. Wasser				-1¹
- Grundwasser	-2	-2	-2	-2
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch				-1¹
- Klima	-2	-1	-1	-1
- Luftqualität und -austausch	-2	-1	-1	-1
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild	-1	0	0	0¹
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt

Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole

negative Auswirkungen

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden im Zusammenhang mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m ²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m ²	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		Best. Verkehrs- und Siedlungsflächen (3.792 m ²)												
1.1.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	1056	11616			
1.1.2	44.30	Heckenzaun		0			4	6	4	196	784			
1.1.3	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 1 St á 130 cm			0	4	8		8	130	1040			
1.1.4	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 4 St á 110 cm			0	4	8		8	440	3520			
1.1.5	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 6 St á 100 cm			0	4	8		8	600	4800			
1.1.6	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 2 St á 90 cm			0	4	8		8	180	1440			
1.1.7	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	868	868			
1.1.8	60.23	Weg o.Platz m.wassergeb.Decke,Kies o.Schotter		0			2	4	2	343	686			
1.1.9	60.60	Garten		0			6	12	6	1329	7974			
1.2		Landwirtschaftliche Flächen (51.967 m ²)												
1.2.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	4314	56082			
1.2.2	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	FFH Typ B	1	0	12	21	32	22	3713	81686			
1.2.3	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	FFH Typ C	0	1	12	21	32	20	3197	63940			
1.2.4	33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat					6		6	39712	238272			
1.2.5	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 6 St á 110 cm			0	3	6		6	660	3960			
1.2.6	60.24	Unbefestigter Weg oder Platz		0			3	6	3	1031	3093			
1.3		Gewässerlauf und Gehölze (4.071 m ²)												
1.3.1	12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt		0	0	8	16	35	16	150	2400			
1.3.2	35.63	Ausd. Ruderalveg. frisch. Bis feucht. Standorte		0	0	9	11	18	11	1560	17160			
1.3.3	41.10	Feldgehölze		0	0	10	17	27	17	2361	40137			
1.3.4	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 6 St á 90 cm			0	3	6		6	450	2700			

2.0		Planung									
2.1		Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA5 (12.089m ²)									
2.1.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 48 St à 96 cm	0	0	4	8			8	4608	36864
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (40%)				1			1	4835	4835
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)				1			1	1209	1209
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (10%)				2			2	1209	2418
2.1.5		Dachbegrünung		0	1	4			4	4835	19340
2.1.6	60.60	Garten (40%)				6			6	4835	29010
2.2		Allgemeines Wohngebiet WA2 (19.949m ²)									
2.2.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 80 St à 96 cm	0	0	4	8			8	7680	61440
2.2.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (40%)				1			1	7980	7980
2.2.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)				1			1	1995	1995
2.2.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (10%)				2			2	1995	3990
2.2.5	60.60	Garten (40%)				6			6	7980	47880
2.3		Allgemeines Wohngebiet WA3 und WA4 (3.587m ²)									
2.3.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 14 St à 96 cm	0	0	4	8			8	1344	10752
2.3.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (40%)				1			1	1435	1435
2.3.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)				1			1	358	358
2.3.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (20%)				2			2	717	1434
2.3.5	60.60	Garten (30%)				6			6	1076	6456
2.3.6		Dachbegrünung		0	1	4			4	1435	5740
2.4		Verkehrsflächen (8.399 m ²)									
2.4.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	8	11			11	269	2959
2.4.2	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 13 St à 96 cm	0	0	4	8			8	1248	9984
2.4.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz				1			1	7370	7370
2.4.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.				2			2	565	1130
2.4.5	60.50	Kleine Grünfläche				4			4	195	780

2.5		Kinderspielplätze (1.629 m²)											
2.5.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (60%)		0	8	13				13	977	12701	
2.5.2	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (20%)		0	10	14	16			14	326	4564	
2.5.3	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotypen* 5 St à 120 cm	wie Bestand 1.1.5	0	3	6				6	600	3600	
2.5.4	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotypen* 4 St à 96 cm		0	3	6				6	384	2304	
2.5.5	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (20%)				2				2	326	652	
2.6		Grün- und Ausgleichflächen (14.177 m²)											
2.6.1	12.10	Naturnaher Bachabschnitt		0	18	35	53			35	150	5250	
2.6.2	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	wie Bestand 1.2.2	0	12	21	27			21	585	12285	
2.6.3	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	neu anzulegen	0	3	12	21	27		18	7200	129600	
2.6.4	35.12	Mesophytische Saumvegetation	neu anzulegen	0	3	11	19	25		16	1451	23216	
2.6.5	35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur		0	11	19	25			19	1462	27778	
2.6.6	41.10	Feldgehölze		0	10	14	17			14	1601	22414	
2.6.7	41.10	Feldgehölze	wie Bestand 1.3.3	3	10	14	17			17	1624	27608	
2.6.8	44.30	Heckenzaun				4				4	105	420	
2.6.9	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 6 St à 110 cm	wie Bestand 1.3.4	0	2	4				4	660	2640	
2.6.10	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 2 St à 130 cm	wie Bestand 1.2.5	0	2	4				4	260	1040	
2.6.11	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 22 St à 96 cm		0	2	4				4	2112	8448	
		Summe								59.830	542.158		59.830 549.879
* Die Bewertung dieser Biotypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!										Bilanzwert Bestand		542.158 ÖP	
										Bilanzwert Planung		549.879 ÖP	
										Differenz		7.721 ÖP	

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m ²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP (Wertstufe x 4 x Fläche)	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung					
				vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher				
1.0	Bestand																
1.1	Best. Verkehrs- und Siedlungsflächen																
1.1.1	versiegelt	868	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.1.2	teilversiegelt	343	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	915	0
1.1.3	Garten	1.329	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0			2,167	0,000	11.518	0
1.1.4	Ruderalvegetation	425	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0			3,333	0,000	5.667	0
1.1.5	Ruderalvegetation	827	0	2	0	1	0	3,5	0	0	1			2,167	0,000	7.167	0
1.2	Landwirtschaftliche Flächen																
1.2.1	Fettwiese	4.314	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0			3,333	0,000	57.520	0
1.2.2	Magerwiese	6.910	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0			2,167	0,000	59.887	0
1.2.3	Unbefestigter Platz	1.031	0	2	0	1	0	2	0	0	0			1,667	0,000	6.873	0
1.2.4	Grünland	39.712	0	2	0	1	0	3,5	0	1	0			2,167	0,000	344.171	0
1.3	Gewässerlauf und Gehölze																
1.3.1	Feldgehölze	1.507	0	3,5	0	3	0	3,5	0	1	0			3,333	0,000	20.093	0
1.3.2	Feldgehölze	854	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0			2,167	0,000	7.401	0
1.3.3	Bachabschnitt	1.710	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0			3,333	0,000	22.800	0
2.0	Planung																
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA5																
2.1.1	versiegelt	0	6.044	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	1.209	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	3.224
2.1.3	Garten	0	4.835	0	2	0	1	0	3,5	0	0			0,000	2,167	0	41.903

2.2	Allgemeines Wohngebiet WA2																
2.2.1	versiegelt	0	9.979	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000	0,000	0	0		
2.2.2	teilversiegelt	0	1.995	0	0	0	1	0	1	0	0	0,000	0,667	0	5.320		
2.2.3	Garten	0	7.980	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0,000	2,167	0	69.160		
2.3	Allgemeine Wohngebiete WA3 und WA4																
2.3.1	versiegelt	0	1.793	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000	0,000	0	0		
2.3.2	teilversiegelt	0	717	0	0	0	1	0	1	0	0	0,000	0,667	0	1.912		
2.3.3	Garten	0	1.076	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0,000	2,167	0	9.325		
2.4	Verkehrsflächen																
2.4.1	versiegelt	0	7.370	0	0	0	0	0	0	0	0	0,000	0,000	0	0		
2.4.2	teilversiegelt	0	565	0	0	0	1	0	1	0	0	0,000	0,667	0	1.507		
2.4.3	Ruderalvegetation	0	269	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0,000	3,333	0	3.587		
2.4.4	Verkehrsgrün	0	195	0	2,5	0	2	0	2,5	0	0	0,000	2,333	0	1.820		
2.5	Kinderspielplätze																
2.5.1	teilversiegelt	0	326	0	0	0	1	0	1	0	0	0,000	0,667	0	869		
2.5.2	Wiesen	0	1.303	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0,000	3,333	0	17.373		
2.6	Grün- und Ausgleichsflächen																
2.6.1	Wiese	0	585	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0,000	2,167	0	5.070		
2.6.2	Wiese	0	7.200	0	3,5	0	3	0	3,5	0	0	0,000	3,333	0	96.000		
2.6.3	Feldgehölze	0	1.601	0	2	0	1	0	3,5	0	0	0,000	2,167	0	13.875		
2.6.4	Feldgehölze	0	1.620	0	3,5	0	3,5	0	3,5	0	0	0,000	3,500	0	22.680		
2.6.5	Saumvegetation(Hoch)	0	1.556	0	3,5	0	3,5	0	3,5	0	0	0,000	3,500	0	21.784		
2.6.6	Bachabschnitt	0	1.612	0	3,5	0	3,5	0	3,5	0	0	0,000	3,500	0	22.568		
	Gesamtwert		59.830	59.830												544.012	337.978
	Differenz																-206.034 ÖP
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER WASSER, KLIMA / LUFT, LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010 sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung							
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]								
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	0	0	0	besondere				
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0	Bachlauf	1.710	6.840	Bachlauf	1.612	6.448	Feldgehölze	2.361	9.444	Feldgehölze	6.409	25.636	besondere	
			0	0		0	0		0	0		0	0	Magerwiese	6.910	27.640	Magerwiese	7.785	31.140								
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	allgemeine		
C	3	Gipskeuper	58.619	175.857	Gipskeuper	29.832	89.496	Außenbereichsfl. steil geneigt > 5°	56.038	168.114	Grün- und Ausgl.fl. steil geneigt > 5°	15.806	47.418		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0	Gepl. Siedlung gut durchgrünt	35.625	89.063	Intensivgrünland unbef. Platz	44.026	110.065	Gepl. Wohngebiet gut durchgrünt	35.625	89.063		1.031	2.578		0	0	allgemeine	
D	2		0	0		0	0	Best. Siedlung gering durchgrünt	1.329	2.658		0	0	Best. Siedlung gering durchgrünt	1.329	2.658		0	0		0	0		0	0	geringe	
de	1,5	teilversiegelte Fl.	343	515	teilversiegelte Fl.	4.812	7.218		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe	
E	1	versiegelt	868	868	versiegelt	25.186	25.186	Verkehrsflächen	2.463	2.463	Verkehrsflächen	8.399	8.399	Verkehrsflächen	2.463	2.463	Verkehrsflächen	8.399	8.399		0	0		0	0	0	geringe
Fläche/Wert			59.830	177.240		59.830	121.900		59.830	173.235		59.830	144.880		59.830	161.688		59.830	160.686								
Kompensation			Defizit / Überschuss			-55.340 ÖP				Defizit / Überschuss			-28.356 ÖP				Defizit / Überschuss			-1.002 ÖP							
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope			Defizit / Überschuss			7721 Ökopunkte																					
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden			Defizit / Überschuss			-206034 Ökopunkte																					

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME E 1 UND E 2
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökok
vom 19.12.2010

ERSATZMASSNAHME E1								
"Entwicklung magere Flachlandmähwiesen"								
Fläche ca. 9.212 m ²								
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
<u>Teilfläche 1: Flst. 239, Gemarkung Unterrot</u>								
Pflanzen und Tiere	4.030 m ²	33.41	13	4.030 m ²	33.43	21	Extensivierung	32.240 ÖP
Boden	4.030 m ²		2,170	4.030 m ²		2,500	Extensivierung	1.330 ÖP
Wasser	4.030 m ²	Stufe C	3	4.030 m ²	(Stufe C)	3		0 ÖP
Klima / Luft	4.030 m ²	Stufe D	2	4.030 m ²	(Stufe D)	2		0 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	4.030 m ²	Stufe cd	2,5	4.030 m ²	(Stufe bc)	3,5	plus 1 Stufe	4.030 ÖP
<u>Teilfläche 2: Flst. 1525/1, Gemarkung Eutendorf</u>								
Pflanzen und Tiere	5.182 m ²	33.41	13	5.182 m ²	33.43	21	Extensivierung	41.456 ÖP
Boden	5.182 m ²		2,330	5.182 m ²		2,600	Extensivierung	1.399 ÖP
Wasser	5.182 m ²	Stufe C	3	5.182 m ²	(Stufe C)	3		0 ÖP
Klima / Luft	5.182 m ²	Stufe C	3	5.182 m ²	(Stufe C)	3		0 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	5.182 m ²	Stufe cd	2,5	5.182 m ²	(Stufe bc)	3,5	plus 1 Stufe	5.182 ÖP

ERSATZMASSNAHME E2				
Ökokontomaßnahme 127.02.030, Maßnahme 04.				
Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere]				
Schutzgut	Punkte Gesamtmaßnahme	angerechnete Punkte	Bemerkungen	Kompensationswert
Pflanzen und Tiere				197.374 ÖP

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	7.721 ÖP	271.070 ÖP	278.791 ÖP
Boden	-206.034 ÖP	2.729 ÖP	-203.305 ÖP
Wasser	-55.340 ÖP	0 ÖP	-55.340 ÖP
Klima / Luft	-28.356 ÖP	0 ÖP	-28.356 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	-1.002 ÖP	9.212 ÖP	8.210 ÖP