



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



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### „EBENE II“

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.04.2022

*Kalmus*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I PLANUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>1.0 PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	4
<b>2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
<b>4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>7</b>
<b>5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>8</b>
5.1 ALLGEMEINES	8
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	9
5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.6 ERLÄUTERUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	15
<b>6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>15</b>
6.1 BESTANDSBEWERTUNG	15
6.2 KONFLIKTANALYSE	16
6.3 MASSNAHMEN	17
<b>7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEFERFAHREN</b>	<b>18</b>
<b>II UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
<b>1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)</b>	<b>21</b>
<b>4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER</b>	<b>25</b>
<b>5.0 MASSNAHMEN</b>	<b>25</b>
<b>6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG</b>	<b>28</b>
<b>7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>31</b>
<b>8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>31</b>
<b>9.0 MONITORING</b>	<b>32</b>
<b>10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>33</b>
<b>11.0 TABELLEN</b>	<b>35</b>



## 1.2 STANDORT

### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteiles Ottendorf, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 19 und liegt zwischen ca. 330 und 345 m Höhe ü. NN. Zur Stadtmitte (Altes Schloss) beträgt die Entfernung ca. 3,7 km Luftlinie. Zudem liegt Ottendorf am westlichen Ufer des Kochers und bildet zusammen mit dem nördlich angrenzenden Niederndorf sowie Spöck und Hägenau einen Teilort der Gemeinde. Der Ort hat sich am östlichen Abhang des zwischen Kocher- und Schwärzenbachtals gelegenen Höhenrückens entlang der Bundesstraße entwickelt.

### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft ist geprägt durch ein vom Kocher gestaltetes Becken im Keuperbergland und besteht hier aus einem leicht gewellten Hügelland mit Wechsel von Tälern und relativ flachen Höhenrücken. Der Höhenrücken im Plangebiet fällt zur östlich am Gebiet vorbeiführenden B 19 / Haller Straße mit teilweise über 15 % Neigung relativ stark ab.

Dabei ist dieser Bereich auch noch teilweise durch den dorftypischen Streuobstgürtel geprägt. Im Plangebiet nimmt das Gefälle des Geländes sowohl am Hochpunkt, wie auch am Tiefpunkt ab und erreicht in Verlängerung der Straße „Hirschäcker“ im Baugebiet „Ebene I“ den lokalen Hochpunkt des Geländes. Von der Hochebene fällt das Gelände dann wiederum nach Westen bis zu einer Geländekante leicht und zum Schwärzenbach wieder steil ab.

### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird durch die Gesteinsschichten des Unterkeuper und des oberen Muschelkalkes geprägt, die hier teilweise von Hochwassersedimenten überlagert werden. Die Sedimentgesteine des Keuper und des Muschelkalks entstanden vor etwa 240 Mio. Jahren im Erdzeitalter des Trias und sind in Form eines weichen Kalksteins relativ gut wasserdurchlässig. Daraus ergibt sich die hydrogeologische Funktion als Grundwasserleiter (Stufe C). Der anstehende Bodentyp wird standortabhängig von Gleyen (anstehendes Grundwasser) oder Pelosolen (über Tonsteininseln) gebildet. Sowohl Gley- als auch Pelosolböden eignen sich landwirtschaftlich überwiegend für die Grünlandnutzung. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp des Gleys deutet bereits auf relativ hoch anstehendes Grundwasser und das lehmig-tonige Auesediment der Substratschicht hin, welche eine mittlere Nutzbare Feldkapazität (NFK) aufweist. Der Baugrund ist aufgrund des hier teilweise anstehenden Grundwassers unterschiedlich zu bewerten.

### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 77/2, 77/3, 78, 79, 79/1, 80, 80/1, 81, 82, 325, 326/2, 328 (Magdeburger Straße), 334, 334/3, 335/2, 336, 337, 338, 339, 374, 375, 375/1, 375/2, 376, 376/1, 377, 377/1, 376/2, 378, 379 und die Teilflächen der Flurstücke 81/1, 86/4, 340, 341/1, 374/2, 380/1, 381/1, 383. Siehe dazu auch Karte 1.

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

### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	4,05 ha
Bestand		
Gemischte Bauflächen	ca.	1,02 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,11 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	2,92 ha
Planung		
Mischgebietsflächen	ca.	0,87 ha
Wohngebietsflächen	ca.	2,18 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,71 ha
davon versiegelte Flächen	ca.	0,62 ha
davon teilversiegelte Flächen	ca.	0,05 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,04 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	0,28 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Gaildorf hat für den Stadtteil Ottendorf keine Wohnbauplätze mehr anzubieten und muss daher einerseits für die Eigenentwicklung des Stadtteils dringend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuen Wohnbaulandes vorantreiben. Andererseits stellt Ottendorf neben dem als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesenen Stadtteil Großaltdorf aufgrund der gut erschlossenen Lage einen wesentlichen Standort für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Gaildorf dar.

Im Plangebiet soll die bauliche Entwicklung des seit den 90er Jahren angedachten Wohngebiets im Bereich zwischen Spöcker Straße, Haller Straße und dem in den 60er Jahren entstandenen Baugebiet in Niederndorf nach der vollständigen Erschließung und Bebauung des ersten Bauabschnitts „Ebene I“ weiter vorangetrieben werden. Aufbauend auf den seit 2001 diskutierten städtebaulichen Strukturplänen für den gesamten Bereich sowie der konkreten Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs für den nun angedachten Bauabschnitt soll das geplante Baugebiet im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nun in einem zweiten Teil erweitert werden.

Dabei wird die noch vorhandene Siedlungslücke zwischen dem Baugebiet „Ebene I“ und dem Baugebiet entlang der Straße „Grabenäcker“ in Niederndorf vollständig geschlossen. Im Hinblick auf die vorliegenden Verhältnisse von Topographie, Landschaftsbild, Entwässerung usw. sowie der bereits für diesen Zweck geschaffenen Infrastruktur ist dies im Zusammenwirken mit der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der Bestandsgebäude entlang der Haller Straße sehr sinnvoll. Eine mögliche und diesen Bereich abschließende Bebauung in westlicher Richtung ist im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen eingeplant.

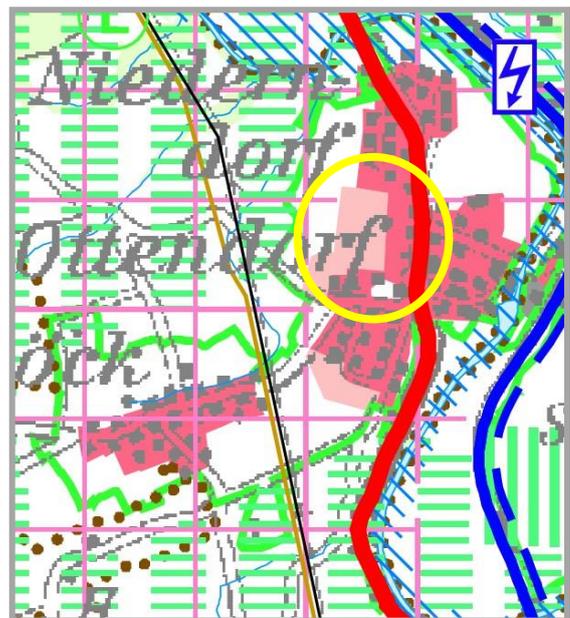
Da sich in Ottendorf keine adäquaten Innenentwicklungspotenziale realisieren lassen und die Nachfrage nach Wohnraum in Gaildorf, wie in der gesamten Region ungebrochen hoch ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich. Somit besteht an der Erweiterung auch ein hohes öffentliches Interesse.

Für die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

## 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

In der Strukturkarte des Regionalplanes 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, gültig seit dem 03.07.2006, liegt der Teilort Ottendorf an der Entwicklungsachse Gaildorf – Schwäbisch Hall. Die Stadt Gaildorf ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum mit Perspektive für ein zukünftiges Mittelzentrum ausgewiesen. Dadurch ergibt sich für die Stadt eine Bevorzugung bei der Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten, welcher vorliegend in Großaltdorf ausgewiesen wurde. Ottendorf kann jedoch als weiterer Siedlungsbereich angesehen werden und ist aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse für die weitere Wohnbauentwicklung geeignet. Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan auch bereits als bestehendes bzw. geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Westlich beginnt im Rahmen der regionalen Freiraumstruktur ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (VBG). Weiter westlich mit gewissem Abstand besteht zudem ein Regionaler Grünzug (VRG) und es ist ein



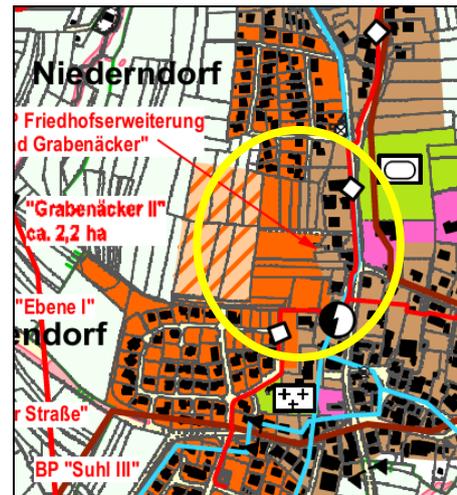
Karte 2: Ausschnitt Regionalplan

Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Sonstige regionalplanerische Ziele werden von der Planung nicht berührt. Siehe dazu Karte 2.

### 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. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche Planung und Bestand sowie als gemischte Gebiete Bestand ausgewiesen.

In der Umgebung grenzen unterschiedliche Nutzungen an. Im nördlichen und südlichen Bereich grenzen Wohnbauflächen (W) an; östlich entlang des Gebiets verläuft die B19, hier grenzen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie eine Fläche für Gemeinbedarf und gemischte Baufläche (M) an. Die südöstlich liegenden Flächen weisen eine gemischte Baufläche aus und westlich liegende Flächen sind als Wohnbauflächen Planung ausgewiesen. Siehe dazu Karte 3.



Karte 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Flächen im FNP als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Bestand sowie in der Planung und der damit bekundeten planerischen Absicht der Stadt, diese Fläche als Wohnfläche zu entwickeln, kann das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt sind somit eingehalten.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht für einen größeren Teil der Flächen der Bebauungsplan „Friedhofserweiterung und Grabenäcker“, rechtskräftig seit 06.04.1990. Er weist dort entsprechend den bestehenden und seinerzeit geplanten Nutzungen Mischgebiete, Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete auf ca. 3,12 ha Fläche aus. Der Bebauungsplan setzt sich angrenzend in südlicher Richtung bis zur Spöcker Straße fort. Weiterhin liegen kleinere Teilflächen im Südwesten des Geltungsbereichs innerhalb des Bebauungsplanes „Ebene I“, rechtsverbindlich seit dem 27.01.2005, der dort eine öffentlichen Grünfläche mit einem Pflanzgebot definiert. Der Bebauungsplan setzt sich ebenfalls in südlicher Richtung fort und weist dort Wohngebietsflächen aus.

Weitere Bebauungspläne bestehen in der Umgebung nicht.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen. Auch der landesweite Biotopverbund aller Standortgruppen ist durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Etwa 200m westlich des Plangebiets befindet sich eine FFH-Flachlandmähwiese der Kategorie C, die vom Vorhaben aber nicht beeinträchtigt wird. In diesem Bereich befindet sich zudem das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotop Nr. 169241274277 „Feldgehölz im Gewann Klingenäcker westlich Niederndorf“. Mit Bezug auf weitere höherwertige Strukturen verlaufen dort auch die Korridore des 1.000m Suchraumes von Biotopen mittlerer und trockener Standorte gemäß landesweitem Biotopverbund. Schließlich beginnt westlich des zum Bebauungsplan „Ebene I“ gehörenden Regenrückhaltebeckens das Landschaftsschutzgebiets Nr. 1.27.086 „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“. Ebenso wie die FFH-Mähwiese werden diese Bereiche durch die Planung nicht verändert oder negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Bundesstraße B 19 an, welche in diesem Bereich als Innenstrecke / Ortsdurchfahrt ausgewiesen ist.

In der Umgebung von Ottendorf befinden sich keine Wasser- oder Quellschutzgebiete.

Im Plangebiet bestehen aktuell keine Denkmale oder archäologische Verdachtsflächen. Teile des Plangebietes gehören aber zum Sanierungsgebiet „Ortskern Ottendorf“. Dort wurden zwei Gebäude (Haller Straße 31 + 33) als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude 31 war aber nicht mehr sanierungsfähig und wurde bereits abgerissen. Das Gebäude 33 besteht aktuell noch.

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

##### *Bestand innerhalb des Geltungsbereiches*

Im Plangebiet befinden sich im östlichen Teil entlang der Haller Straße / B19 bereits einige Gebäude mit unterschiedlicher Kubatur und unterschiedlichen Nutzungen. Die Gebäude Haller Straße 39 bilden zusammen eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, welche aber allesamt nur noch untergeordnet genutzt werden. Das Gebäude Haller Straße 35, ein 2½-geschossiges Haus mit Satteldach, kann ebenfalls als bisher gemischt genutztes Gebäude angesehen werden, wobei der landwirtschaftliche Teil keine Rolle mehr spielt. Die Gebäude Haller Straße 33 und 31 sind Wohngebäude mit 1½ Geschossen und Satteldach, wobei die Hausnummer 31 leer stand und bereits abgebrochen wurde.

Das 2½-geschossige Gebäudeensemble Haller Straße 27 kann wiederum als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle charakterisiert werden, die derzeit nur zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine ehemalige Nutzung als Nagelstudio besteht ebenfalls nicht mehr. Die Gebäude Haller Straße 25 und 23 sind verglichen mit den Hofstellen relativ klein und bei 1½ Geschossen und Satteldach nur für Wohnzwecke genutzt. Alle genannten Gebäude haben ein ähnliches Alter und verfügen noch über unterschiedlich große Nebenanlagen, Hofflächen und Gartenbereiche, die ebenso den bisherigen Nutzungsmix widerspiegeln. Schließlich besteht an der südlichen Gebietsgrenze noch ein Trafoturm, der vor einiger Zeit außer Betrieb gesetzt wurde. Früher galt der Trafoturm als Umspannstation für die Stromversorgung der umliegenden Gebiete. An der Haller Straße, südlich der Bushaltestelle, wurde eine neue Trafostation errichtet, die der Versorgung des Plangebiets und der umliegenden Siedlungsbereich dient.

Unmittelbar westlich der bestehenden Bebauung entlang der Haller Straße schließt die Geländeklinge an, welche einen Höhenunterschied von etwa 10 m aufweist und überwiegend noch mit Bäumen, teilweise Laub-, teilweise Nadelbäume, bestanden ist. Auf den Flurstücken 81 und 375/1 befinden sich darüber hinaus ältere Streuobstbestände, wobei aber nur der Bestand auf Flst. 81 einen gepflegten Eindruck macht. Dieser ist auch umzäunt und wird zusätzlich als Weide genutzt. An der Böschungsoberseite der Geländeklinge bestehen zudem einige Holzmiten sowie kleinere Schuppen für die landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung. Dort verlaufen auch noch eine Mittelspannungsfreileitung sowie ein Telekommunikationskabel.

Die übrigen Flächen des Gebiets werden intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Acker genutzt. Orthogonal zur Geländeklinge verläuft dabei ein unbefestigter Weg zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Ansonsten sind diese über einen Feldweg im Südwesten oder die Straße „Grabenäcker“ anfahrbar.

##### *Bestand außerhalb des Geltungsbereiches*

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Norden der Siedlungsbereich Niederndorf an, der im südwestlichen Bereich aus Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts besteht, die für die Unterbringung von Spätaussiedlern entstanden und überwiegend mit 2½ Geschossen und Satteldächern ausgeprägt sind. Die dort verlaufenden Straßen „Grabenäcker“ und Magdeburger Straße, die teilweise auch bis ins Plangebiet verlaufen, sind dabei als untergeordnete Wohnwege ohne eigenständige Gehwege und mit Fahrbahnbreiten zwischen ca. 5,00 m und 5,80 m ausgeprägt. Am nördlichen Rand des Gebiets befindet sich auch ein Wohngebäude jüngeren Alters (Grabenäcker Nr. 3) mit 1½ Geschossen und Satteldach sowie einem Garagengebäude.

Östlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 19, die innerorts als Haller Straße bezeichnet wird. Weiter östlich des Plangebiets befinden sich Sportanlagen, das Gemeindehaus Ottendorf, die evangelische Kirchengemeinde sowie die Grundschule. Nördlich der Einmündung der Raiffeisenstraße besteht sich eine Bushaltestelle.

Südlich des Plangebiets grenzt einerseits entlang der Haller Straße weitere dörfliche Bebauung mit einem entsprechenden Nutzungsmix sowie andererseits der Siedlungsbereich „Ebene I“ mit überwiegend 1½- bis 2-geschossiger Bebauung an, die von Sattel-, Walm- und Pultdächern geprägt ist und im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes in den 2000er Jahren entstanden ist. Hier wurde auch ein Anschluss an die Straße „Hirschäcker“ vorgesehen. Südöstlich des Plangebiets verläuft ein Gehweg, wodurch eine fußläufige Verknüpfung mit der umliegenden Bebauung gewährleistet ist.

Westlich grenzen schließlich Außenbereichsflächen an, die insgesamt durch ein struktur- und abwechslungsreiches Landschaftsbild gekennzeichnet sind. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind allerdings von Ackernutzung geprägt.

## 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 gemischten Baumöglichkeiten und Wohnbauplätze im Gebiet „Ebene II“ im Teilort Ottendorf.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, ist der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Gaidorf, wie auch in der gesamten Region seit Jahren ungebrochen hoch. Der Stadtteil Ottendorf bietet sich als Wohnstandort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten und der Nutzung der Vorteile des ländlichen Wohnens für die weitere Siedlungsentwicklung an, weshalb die Flächen auch bereits im Flächennutzungsplan der Stadt für diese Entwicklung vorgesehen sind.

Städtebauliches Ziel ist es dabei, die bestehende Bebauung im Gebiet aufzunehmen und weiterzuentwickeln sowie die in der Umgebung vorhandene Bebauung angemessen zu ergänzen, 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.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzungen wurden verschiedene städtebauliche Ideen entwickelt, die in einen städtebaulichen Entwurf eingearbeitet wurden und als Grundlage für die Ausarbeitung und Gestaltung des Bebauungsplanes dienen.



Bild 4: Städtebaulicher Entwurf

Als Zwangspunkte und Konflikte konnten ermittelt werden:

- Anbindung des Plangebiets an die Haller Straße / B19;
- Verkehrliche Verknüpfung mit dem Baugebiet „Grabenäcker“;
- Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten und der teilweise steilen Topographie;
- vorhandene Bebauung und Grundstücksstruktur an der Haller Straße;
- Aspekte Lärm- und Artenschutz;
- Gestaltung der Übergänge zu bestehenden Siedlungsgebieten;
- Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Durchgrünung und Randeingrünung;
- Ver- und Entsorgung des Gebiets, insbesondere Oberflächenwasser;
- Höhenentwicklung des Plangebiets.

Wichtig war die angemessene Berücksichtigung all dieser Aspekte und gleichzeitig die Gewährleistung einer guten städtebaulichen Qualität mit einer Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie mit Natur und Umwelt. Diese Aspekte wurden bei der Planung des neuen Gebietes und bei den vorgesehenen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Grundsätzlich ist hier aufgrund der planerischen Ausweisung im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land kein detaillierter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die neu 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 Innenentwicklung jährlich zahlreiche neue Wohneinheiten geschaffen. Damit hat die 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.

Im Teilort Ottendorf steht hierfür gemäß Flächennutzungsplan nur noch die jetzt überplante Fläche zur Verfügung.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 48 neue Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser sowie neun für gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 460 und 1.600 m<sup>2</sup> Größe. Damit können im Plangebiet von ca. 110 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit bis zu 240 – 260 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Damit kann bei einem Brutto-Wohnbauland von 3,77 ha (WA-Fläche + Erschließung neu) eine Brutto-Wohndichte von ca. 64 – 69 Einwohnern pro Hektar erreicht werden, was auch den regionalplanerischen bzw. raumordnerischen Zielen vollumfänglich entspricht.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohn- und Mischgebiets nachvollziehbar begründet werden.

## 5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Damit für das Plangebiet eine gute Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen erreicht werden kann, ist eine verkehrliche Anbindung der Fläche sowohl an die Haller Straße, an die Straße „In der Ebene / Hirschäcker“ als auch an die Magdeburger Straße geplant. Diese bieten die Möglichkeit einer Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich.

Die Hauptanbindung an die Haller Straße erfolgt über die geplante Wohnstraße C mit einer Fahrbahnbreite von 6,15 m und einem nördlich angebauten 1,50 m breiten Gehweg. Die Anbindung ist auf den bestehenden Kreuzungsbereich der Haller Straße mit der Raiffeisenstraße geplant. Dies wurde bei der Stadt Gaildorf mehrfach diskutiert. Eine Ampelregelung ist dort als mögliche Übergangslösung denkbar und eine entsprechende Einmündung ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die ebenfalls diskutierte Lösung mit einem Kreisverkehr lässt sich derzeit aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zum Grunderwerb nicht realisieren. Die Anbindungen an die Straße „In der Ebene / Hirschäcker“ und an die Magdeburger Straße sind soweit vorgegeben.

Die innere Erschließung erfolgt insbesondere über die Wohnstraßen A, B und D, die quasi als Ringstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,65 m und einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg geplant sind. Die daran anschließenden Wohnwege 1 und 2, die mit einer Bruttobreite von 5,80 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen sind, ergänzen das Erschließungssystem. Im Zusammenhang mit der möglichen zukünftigen Weiterentwicklung des Gebiets nach Westen können die Wohnwege 1 und 2 sowie die Wohnstraßen A und D entsprechend verlängert werden. Zusätzlich sind im Norden und Süden des Plangebiets einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Durch die vorgesehene Erschließung wird erheblicher Durchgangsverkehr im Gebiet vermieden und somit auch eine sinnvolle Quartiersbildung im Plangebiet ermöglicht. Gleichzeitig können dennoch alle Bauplätze wirtschaftlich und relativ verkehrsberuhigt erschlossen werden.

Eine wesentliche fußläufige Verbindung wird durch den bereits bestehenden Fußweg gewährleistet, der im Südosten von der Haller Straße bis zur Straße „In der Ebene“ verläuft. Im Plangebiet wird dieser mit 3,00 m Breite als Abzweig nach Norden fortgesetzt. Ein weiterer Fuß- und Radweg ist im östlichen Bereich zur Anbindung an die bestehende Fußgängerampel an der Haller Straße vorgesehen. Dabei ist nicht nur eine fußläufige Anbindung der umliegenden Siedlungsbereiche und der Grundschule an das Plangebiet möglich, sondern es erfolgt auch eine Zuwegung zum geplanten Kinderspielplatz. Über die bestehenden und neugeplanten Wege ist die Anbindung des Gebiets und die Vernetzung mit der Umgebung auch für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes sind in der Umgebung keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind für den zusätzlichen Verkehr weitgehend ausreichend dimensioniert und das ggf. geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen stellt keine wesentliche Belastung für die benachbarten Siedlungsbereiche dar.

#### 5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Zulässig sind dabei im allgemeinen Wohngebiet 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 beeinträchtigen und für eine städtebaulich gewünschte Mischung und Belegung des Gebiets sorgen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe 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.

Die bestehende Bebauung entlang der Haller Straße wird entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie auch den planerischen Überlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung und Grabenäcker“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen

Im Mischgebiet sind dabei Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als auch Gartenbaubetriebe zulässig. sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche

Nutzung geprägt sind sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment und Tankstellen. Diese widersprechen einerseits der bestehenden Nutzung und der gewünschten Entwicklung des Gebiets mit einer Stärkung der Ortsmitte und lassen sich andererseits mit den Nutzungen der Umgebung wie Kindergarten, Grundschule und Sportstätten nicht vereinbaren. Hinsichtlich des Einzelhandels sollen sich Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Gaildorf in der Kernstadt ansiedeln und sind somit auch nicht zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO. Durch diese Vorgaben werden im Bebauungsplan die innenörtliche Lage sowie die allgemeinen Aspekte des Bestands und der Umgebung berücksichtigt.

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 Ziff. 2.1.2 und 2.2 des Textteils) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, im Mischgebiet (MI) mit max.3 Vollgeschossen zulässig. Durch die unterschiedlich zulässigen Gebäudehöhen erfolgt die städtebaulich gewünschte Gliederung und der Bestandssituation wird Rechnung getragen. Ergänzend dazu sind für die geplanten Gebäude Erdgeschossfußbodenhöhen auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze festgesetzt. Damit werden die städtebaulichen Aspekte und die Belange eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigt und auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet  $GRZ = 0,35$  und im Mischgebiet  $GRZ = 0,6$ . Dadurch kann im gesamten Plangebiet eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl und den begleitenden Festsetzungen zur Regulierung der Kubatur der Gebäude wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. In den Bereichen des Mischgebiets sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für eine verdichtete Bebauung auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Im Plangebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA2 ist zudem aufgrund der steilen Topographie in einigen Bereichen eine abweichende Bauweise hinsichtlich der Gestaltung der Grenzgaragen festgesetzt. Die gemäß Landesbauordnung zulässigen Werte für Grenzgaragen können hier gegenüber den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden. Daher ist im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzt, dass die zulässige Wandfläche auf maximal 30 m<sup>2</sup> 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 Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies im Zusammenhang mit den planerischen Zielen sinnvoll. Für die Flächen des Mischgebiets ist eine offene Bauweise definiert. Dadurch lassen sich dort die größeren Kubaturen, die insgesamt eine gemischte Nutzung aufnehmen sollen, teilweise aber auch als Mehrfamilienhäuser ausgeprägt sein können gut umsetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können, beispielsweise können ausreichende Abstände zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden und es wird eine Bebauung überwiegend auf der Nordseite der Grundstücke vorgegeben. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, geringeren Vorbauten sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung überschritten werden. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die 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 viele Gebäude in Ost-West Richtung orientiert und können so auch die unter energetischen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung von regenerativen Energien gewährleisten. Dabei ist im Plan-

gebiet eine Abweichung von den festgesetzten Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen um bis zu 10° zur individuellen Gestaltung allgemein zulässig. Ferner sind Winkel 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. Dabei sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen sowie unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse Garagen und überdachte und offene Stellplätze nur bis zu rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Carports gilt darüber hinaus, dass diese immer einen Abstand von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Garagen müssen bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1,50 m zur Verkehrsfläche haben, ansonsten von mindestens 5,00 m. Im Rahmen der abweichenden Bauweise dürfen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse der Abstand der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf 3 m reduziert werden. Tiefgaragen sind nur im Mischgebiet und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit können einerseits nachbarschaftliche Belange und eine wirksame Reduzierung der Flächenversiegelung gewährleistet werden, andererseits kann den Bauherren bei der Gestaltung der Stellplätze große Flexibilität eingeräumt werden.

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.

Weiter sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Eine kleine Fläche im südlichen Randbereich des festgesetzten Mischgebiets ist mit Geh- und Fahrrecht überplant. Die Fläche soll dem Eigentümer des Flurstücks 77/3 die Einfahrt auf das Grundstück sichern.

Weiter ist vom südlichen Rand des Geltungsbereichs bis zum Kreuzungsbereich Haller Straße / Raiffeisenstraße eine Fläche mit Leitungsrecht gesichert. Das Leitungsrecht ist zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Im Hinblick auf den verkehrlichen Status der Haller Straße als Bundesstraße und den dort bestehenden Verkehrszahlen wurde eine gutachterliche Betrachtung der Lärmimmissionen auf das Plangebiet vorgenommen. In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind daher bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen die verkehrlichen Lärmeinwirkungen von der Haller Straße / B19 erforderlich.

In Abhängigkeit von den Raumgrößen und Raumnutzungen müssen die zulässigen Innenschallpegel der DIN 4109 durch entsprechend bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile und Schallschutzfenster eingehalten werden. Ggf. ist auch die durch entsprechende Gebäudegrundrisse zu gewährleisten, dass ruhebedürftige Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes liegen. So kann Lärmauswirkungen effektiv begegnet und die Belange der Gesundheit der Menschen kann gewährleistet werden.

Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt und in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m<sup>3</sup> umbauten 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 öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche 1 ist zur Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen, die öffentliche Grünfläche 2 soll nicht nur als Fortsetzung der bereits im Bebauungsplan „Ebene I“ geplanten öffentlichen Grünflächen (zwei-reihiger Streuobstwiesenbereich) dienen, sondern ist auch als Ausgleichsfläche geplant.

Damit soll den Belangen der Umwelt und des Naturschutzes Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe unten bzw. in Kap. I. 5.5 bzw. in Kap. 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 sowie zu einer guten städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung in die Umgebung bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden und Dächern, zu Gebäudehöhen, Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zum Regenwassermanagement getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft ist die Fassadengestaltung nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Außerdem sind zur positiven Wohnumfeldgestaltung Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind alternativ entweder standortgerechte Kletterpflanzen der Pflanzliste 3, Hecken mit mind. 80 cm Höhe oder mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer, die die städtebaulich-gestalterischen, aber auch umweltrelevanten Aspekte berücksichtigen müssen. Die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen wurden entsprechend den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet getroffen. Dabei wurde ein möglichst breites Spektrum an zulässigen Dachformen vorgesehen, die sich an den Aspekten eines modernen Städtebaus orientieren und gleichzeitig das Ortsbild und den Bestand berücksichtigen.

Entlang der Haller Straße, im Bereich des Mischgebietes sind Satteldächer zwischen 35 und 45° Dachneigung und Flachdächer zulässig. Dies soll einerseits die bestehende Gestaltung der Dachformen entlang der Haller Straße weiterführen, sowie eine moderne Flachdachformgestaltung der verdichteten Bauformen zulassen. Im WA sind geneigte Dächer bis 45° DN, aber auch Flachdächer zulässig. Damit ist den Bauherren eine maximale Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich gestaltet werden. Damit wird den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Aufgrund des teilweise sehr großen Spektrums an möglichen Dachformen ist die angemessene Begrenzung der Gebäudehöhen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets von großer Bedeutung. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist ein wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und gerade hier im bestehenden Siedlungsbereich sowie auch angesichts der teilweise steilen Topographie wichtig. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind unterschiedlich auf die jeweiligen Dachformen abgestimmt. Dabei ist im Mischgebiet (MI) im Hinblick auf eine verdichtete dreigeschossige Bebauung bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 12,50 m und bei Gebäuden mit Satteldach eine maximale Firsthöhe (FH) von 14,50 m sowie eine maximale Traufhöhe (TH) von 9,50 m einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Flachdächern eine Gebäudehöhe von max. 6,75 m, bei flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,25 m und bei steiler geneigten Dächern ab 15° und bis 45° Dachneigung eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,75 m zulässig. Damit kann den städtebaulichen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Den jeweiligen Maßbezugspunkt stellt dafür die Erdgeschossfußbodenhöhe dar.

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Im Mischgebiet (MI) dürfen die Werbeanlagen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Dabei dürfen sie die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Die Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses sowie auf und innerhalb der Dachflächen angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in den Außenbereich wirkende Werbeanlagen sind ebenfalls nicht zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen verhindert und trotzdem das Bedürfnis nach Werbung berücksichtigt werden.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der versiegelten Flächen Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Befestigte Flächen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet auf max. 60% der Grundstückslänge zulässig. Neben einer Reduzierung des Wasserabflusses können mit diesen Festsetzungen auch

gestalterische Vorgaben für eine angemessene Wirkung der Vorgartenbereich auf den öffentlichen Raum gewährleistet werden.

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zudem mit einer Substratschicht von mindestens 30 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.

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 artenarme, künstliche Schottergärten vermieden werden, die hinsichtlich Wasserrückhaltung, Klima und Biodiversität nicht nachhaltig sind.

Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse wurden Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Dabei sind Aufschüttungen allgemein nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmsweise können aber für Terrassen bis 30 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten oder Zuwegungen auch höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen sind im Plangebiet im Allgemeinen nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten darf talseitig auf bis zu 40% der Gebäudelänge abgegraben werden. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden und gleichzeitig werden den Bauherren ausreichende Spielräume für den Umgang mit dem teilweise bewegten Gelände gegeben.

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Flächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Dabei muss mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 50 cm zur Randstein-Hinterkante eingehalten werden. Um die öffentlichen Interessen bzw. nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen sind Stützmauer zu den Nachbargrundstücken ebenfalls nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, an den Grenzen zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern generell unzulässig.

Einfriedungen sind insbesondere hinsichtlich der topografischen und gestalterischen Aspekte entlang den öffentlichen Straßen und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur eingeschränkt zulässig. Zulässig sind dort Einfriedungen bei einer Gestaltung als Hecke aus einheimischen Laubgehölzen oder bei einer Gestaltung als Holz- oder Metallzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m und als Mauer in Form einer Trockenmauer bis zu 0,60 m Höhe. Damit wird eine positive Gestaltqualität der Einfriedungen im Übergang zum öffentlich einsehbar bzw. nutzbaren Bereich gewährleistet und auf den privaten Grundstücken können ausreichende Sichtfelder für eine sichere Ausfahrt aus den jeweiligen Einfahrten sichergestellt werden.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben, der im Bereich der Haller Straße in die entsprechenden Mischwasserkanäle eingeleitet werden muss. Damit kann für das bestehende Gebiet größtenteils eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Entwässerung der Dachflächen bzw. der etwaige Überlauf von Zisternen möglichst an den noch zu erstellenden Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Abschließend wird eine Stellplatzverpflichtung aufgenommen, um zu gewährleisten, dass die private Kraftfahrzeuge sowie Liefer- und Besucherverkehr den öffentlichen Verkehrsraum nicht übermäßig belasten. Dabei ist für Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils ein Stellplatz, für größere Wohneinheiten sind jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen. Teilweise können Garagenvorplätze, bei einer ausreichenden Dimensionierung, auf die erforderliche Zahl der Stellplätze angerechnet werden. Dadurch kann einer übermäßige Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum wirksam entgegengesteuert werden.

## 5.6 ERLÄUTERUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des Plangebiets in die Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Größe des Gebiets und seiner randlichen Lage ist eine gute Durchgrünung und Eingrünung erforderlich.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und topografischen Verhältnisse,
- gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Realisierung der Kompensationsmaßnahmen soweit als möglich im Nahbereich des Eingriffs.

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 heimische Bäume 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 Pflanzgebot (PFG 1) als Ausgleichsmaßnahme zur landschaftlichen Einbringung und zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über dem Gelände mindestens 12 cm betragen. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.12.2 und 1.16.2).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Dabei sind entsprechend der schematischen Einträge im Lageplan entlang der Straßen mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Textteil Ziff. 1.16.1).
- Pflanzgebot (PFG 2) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit der Pflanzqualität gemäß dem Pflanzgebot für Einzelbäume anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.16.3).
- Ausschluss nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Ziffer 1.16.4).
- Erhalt von bestehenden Einzelbäumen und Pflanzbindungen (PFB) (Ziffer 1.17.1).
- Einbindung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen durch Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern (Ziffer 2.1.1 und 2.1.2).
- Reduzierung der Versiegelung durch Herstellung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten (Ziffer 2.4).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Ziffer 2.5.1 und 2.5.2).

Die geplante Ausweisung von Misch- und Wohngebietsflächen wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen wie Eingrünung und Gestaltung der baulichen Anlagen gut in die freie Landschaft eingebunden. Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil verwiesen.

## 6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung (ab S. 19 ff) verwiesen.

## 6.1 BESTANDBEWERTUNG

Die bisher im Außenbereich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als Acker bewirtschaftet und sind von 3 Seiten von Siedlungsgebieten umgeben.

Die Flächen im Geltungsbereich sind teilweise bereits bebaut und als gemischte Siedlungsfläche

ausgeprägt. Nördlich und Südlich grenzt ebenfalls bestehende Bebauung an. Die Freiflächen auf der Hochebene sind teilweise mit Streuobstbäumen bestanden und werden zusätzlich als Weide oder Gartenflächen genutzt. Der Überwiegende Teil ist derzeit aber noch in der landwirtschaftlichen Produktion und dient als Ackerfläche.

In der digitalen Flurbilanz sind die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Vorrangstufe II bzw. vereinzelt an den steilen Hangbereichen als Grenzflächen eingeordnet. Durch die Planung gehen somit landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 2,9 ha verloren, landwirtschaftliche Belange sind beeinträchtigt.

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 35 - 39).

## **6.2 KONFLIKTANALYSE**

### **6.2.1 LANDWIRTSCHAFT**

Durch den Verlust von ca. 2,92 ha intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen ergeben sich auf die Belange der Landwirtschaft gewisse Beeinträchtigungen. Ein nicht unwesentlicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen ist wie erwähnt dabei als Wiese oder Weide mit Streuobst- und Laubbäumen eher extensiv genutzt.

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 (Bestand) für ein Baugebiet vorgesehen bzw. teilweise sogar bereits in einen Bebauungsplan einbezogen. Die nun angedachte Bebauung bzw. Ausweisung von Wohnbauland war also bereits seit längerem bekannt und die landwirtschaftliche Nutzung stets nur noch ein Übergang zur baulichen Nutzung. 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.

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 und absehbar einzustufen. Daher sind die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der dringend erforderlichen Ausweisung der Wohnbauflächen hier zurückzustellen.

### **6.2.2 VERKEHR**

Die verkehrlichen Belange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet soll über die Haller Straße / B19 erschlossen werden, die als Haupteerschließungsstraße für das Plangebiet ausgebaut wird. Weitere Anknüpfungspunkte für das Wohngebiet sind über die Straße „In der Ebene / Hirschäcker“ vorgesehen. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit ist über die Magdeburger Straße realisierbar. Das Mischgebiet kann weiterhin über die Haller Straße / B19 erschlossen werden.

Maßnahmen bzw. Änderungen an den bestehenden Verkehrsbeziehungen sind durch eine gewisse Verbreiterung der Magdeburger Straße und im Zusammenhang mit einem Anschluss der geplanten Wohnstraße C an die Haller Straße in gewissem Umfang erforderlich. Sofern zukünftig ggf. ein Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich mit der Haller Straße / B19 entstehen soll, sind allerdings umfangreiche Abstimmungen mit den Baurechts- und Straßenverkehrsbehörden notwendig.

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann aber durch das in der Umgebung bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden und stellt durch eine Verteilung auf drei Anknüpfungspunkte auch keine wesentliche Belastung für die benachbarten Anlieger dar. Aufgrund der Lage des Gebiets und der Anbindung an die Haupteerschließungsstraße Haller Straße / B19 und an die überörtlichen Verkehrsnetze ist mit einer schnellen Abführung des Verkehrs und einer relativ gleichmäßigen Verteilung auf die umliegenden Straßen zu rechnen.

Durch den Ausbau des Fuß- und Radweges in südlicher Richtung zur Straße „In der Ebene“ und

in östlicher Richtung zur Haller Straße kann auch für den nicht motorisierten Verkehr eine gute Infrastruktur geschaffen werden. Somit ist auch die Anbindung des geplanten Gebiets und die Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsbereich für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über einen Zusammenschluss der Straßen mit Gehwegen in einer Ringform. Gleichzeitig zweigen in westliche Richtung zwei verkehrsberuhigte Wohnwege und eine Wohnstraße ab. Die bestehende Magdeburger Straße ist aufgrund ihrer Breite in der Planung als verkehrsberuhigte Straße vorgesehen. Damit ist nicht nur eine gute innere Erschließung des Plangebietes geplant, sondern auch eine gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt direkt über die an der Haller Straße in beiden Richtungen gelegenen Bushaltestellen „Ottendorf Bundesstraße“ und die an der Raiffeisenstraße gelegenen Bushaltestellen „Ottendorf Pfarrhaus“.

### 6.2.3 LÄRM

Im Plangebiet bestehen Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße und dem nord-östlich liegenden Sportplatz.

Dies wurde im Vorfeld der Planungsüberlegungen bereits durch ein schalltechnisches Gutachten abgeprüft. Es wurden die durch den Verkehrslärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Richtlinien beurteilt.

Laut dem schalltechnischen Gutachten vom Büro, rw Bauphysik, Schwäbisch Hall muss für alle neu zu erstellenden Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geführt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde in diesem Gutachten berechnet und sind durch entsprechende Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorhandenen Lärmbelastungen überschreiten zwar in Teilen die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, können jedoch durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und die Darstellung der Lärmpegelbereiche entsprechend berücksichtigt werden. Auf Schallschutzgutachten als Anlage 3 wird verwiesen.

### 6.2.4 SONSTIGES

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

Die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes ist aufgrund der Lage im Ortsteil 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 Wohn- und des Mischgebiets 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,

- 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, KOSTEN, FOLGEFERFAHREN**

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des in der Regel nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Angesichts der topographischen Verhältnisse und der teilweise angespannten Kanalsituation im Ortsnetz ist die Entwässerung differenziert zu betrachten. Das Mischgebiet, welches bereits bebaut und an das Kanalnetz angeschlossen ist, wird auch weiterhin über die Mischwasserkanalisation in der Haller Straße entwässert. Mit dem Ziel diese Mischwasserkanalisation durch das neue Baugebiet möglichst wenig zusätzlich zu belasten und Oberflächenwasser soweit wie möglich abzutrennen, werden die Wohngebietsflächen im modifizierten Mischsystem entwässert, wobei das Oberflächenwasser in Richtung der Rückhalteeinrichtungen am Schwärzenbach abgeführt werden soll und die Schmutzwässer über vorhandene Kanäle abgeführt werden. Die Entwässerung der Dachflächen bzw. der etwaige Überlauf von Zisternen muss daher an den neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Zusätzlich sind verschiedene Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.6) zur Minimierung des Versiegelungsgrades und damit zur Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist im Plangebiet eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen. Damit kann ein hoher Prozentsatz der im Plangebiet versiegelten privaten Grundstücksflächen über die Regenrückhaltungen gepuffert und abgewirtschaftet werden.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sind in den Anschlussbereichen weitestgehend vorhanden. Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden und müssen im Zuge der Erschließung abgebaut bzw. außer Funktion gesetzt werden.

Kosten für die Erschließung des Baugebiets liegen derzeit noch nicht vor.

Für den Grunderwerb und die Erschließung des Plangebiets wird seitens der Stadt Gaildorf ggf. ein Umlegungsverfahren angeordnet und nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

## II UMWELTBERICHT

### 1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Wohn- und gemischten Bauflächen zur dringend erforderlichen Eigenentwicklung des Teilortes Ottendorf mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Mischgebiets (MI).												
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	39 neue Baugrundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern in 1½-bis 2 - geschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und ca. 11 für verdichtete Bauformen mit bis zu 3½-geschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,6.												
Erschließung	Anbindung über die bestehende Bundesstraße B 19 / Haller Straße bzw. über die Straßen „In der Ebene / Hirschäcker“ und Magdeburger Straße, innere Erschließung über Straßen in einem Ringschluss. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in privaten Pufferbehältern und der etwaige Überlauf von Zisternen der WA –Flächen in den neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanal und der MI-Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal.												
Flächeninanspruchnahme	ca. 4,05 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,87 ha</td> <td>Mischgebiet (Planung)</td> <td>= 21,4 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 2,18 ha</td> <td>Allg. Wohngebiet (Planung)</td> <td>= 53,8 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,72 ha</td> <td>Verkehrsflächen</td> <td>= 17,7%</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,28 ha</td> <td>Grün- und Ausgleichsflächen</td> <td>= 6,9 %</td> </tr> </table> Neue dauerhaft versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung, Verkehrsflächen): ca. 1,71 ha entspricht ca. 42%	ca. 0,87 ha	Mischgebiet (Planung)	= 21,4 %	ca. 2,18 ha	Allg. Wohngebiet (Planung)	= 53,8 %	ca. 0,72 ha	Verkehrsflächen	= 17,7%	ca. 0,28 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 6,9 %
ca. 0,87 ha	Mischgebiet (Planung)	= 21,4 %											
ca. 2,18 ha	Allg. Wohngebiet (Planung)	= 53,8 %											
ca. 0,72 ha	Verkehrsflächen	= 17,7%											
ca. 0,28 ha	Grün- und Ausgleichsflächen	= 6,9 %											

### 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 der Wohngebietsflächen und gemischten Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen von Pflanzen, Tieren und die biologische Vielfalt, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Naturhaushalt und die Landschaft sowie auf den Menschen 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>G 1.2.2 (4) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen u.a. funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden.</p> <p>G 1.2.4 (2) Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erho-</p>

	<p>lung 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. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.</p> <p>G 2.1.3.2 (2) Die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.</p> <p>G 2.3.0.1 (1) Die Zentralen Orte haben mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen die Aufgabe, die überörtliche Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Verflechtungsbereiches wahrzunehmen.</p> <p>Z 3.1.1 (1) Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt.</p> <p>Z 3.1.1 (2) Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.</p> <p>G 3.1.1 (3) Die Funktionen der Regionalen Grünzüge sollen im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich konkretisiert werden und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen ausgeformt werden.</p> <p>Z 3.2.6.1 (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt.</p> <p>Z 3.2.6.1 (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsrumen sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Siehe weiter auch die Ausführungen unter Ziffer I.3.1.</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 bestehende Wohn- und Mischgebietsfläche sowie als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.
Schutzgebiete	Keine betroffen.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine betroffen.
Biotopverbund	Keine betroffen.

Sonstige geschützte Bereiche	Keine betroffen.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

### 3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Vorbemerkungen</b>	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 35 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 4, auf den Seiten 36 - 39.	
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<p>Im Plangebiet keine Schutzgebiete oder geschützten Einzelstrukturen; westlich des Plangebiets befinden sich nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotope sowie eine FFH-Mähwiese;</p> <p>Plangebiet wird bisher unterschiedlich, teilweise als bestehende Siedlungsflächen und teilweise als landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen, Grünland mit Streuobstwiesen, Gehölzbeständen sowie Gartenflächen und Wiesen) genutzt;</p> <p>bestehende Siedlungsbereiche entlang Haller Straße historisch gewachsen und teilweise alte landwirtschaftliche Hofstellen mit größeren Gebäuden, Hofflächen, Gärten und Nebenanlagen;</p> <p>bebauter Bereich stark anthropogen überprägt, auch Gärten und Freiflächen weisen wenig naturschutzfachliches Potenzial auf;</p> <p>wertgebend insbesondere Streuobstbestände, wobei teilweise Bäume bereits abgängig sind oder Pflegedefizite aufweisen;</p> <p>Habitatpotenziale bestehen für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse, sowie für Reptilien; sonstige seltene oder geschützte Säugetierarten sowie Amphibien oder Insekten sind aufgrund ihrer Habitatsprüche nicht zu erwarten;</p> <p>für seltene oder streng geschützte Pflanzenarten kann eine Betroffenheit bereits von vornherein ausgeschlossen werden, insgesamt ist die Artenvielfalt der Flora aufgrund bestehender Nutzungen eingeschränkt.</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ des Büros Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg;</p> <p>Siedlungsbereiche im Hinblick auf Belange des Eingriffsausgleichs eher von untergeordneter Bedeutung, da Versiegelungen und sonstige anthropogene Überprägungen bereits eine wesentliche Vorbelastung darstellen;</p> <p>Pflanzenbesatz der Gärten und Grünflächen dort ebenfalls eher durch siedlungstypische und teilweise standortfremde Arten geprägt;</p> <p>bestehende landwirtschaftliche Flächen mit Zuwegungen usw. ökologisch ebenfalls eher von untergeordneter Bedeutung, jedoch mit gewissem Habitatpotenzial;</p> <p>Fledermausfauna wurde insgesamt als artenarm eingestuft, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbotstatbestände für Tierart ausschließen;</p> <p>Für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten ist als CEF-Maßnahme ausreichende Zahl von Nisthilfen aufzuhängen;</p> <p>Bei Eingriffen in Habitate von Zauneidechsen sind im Vorgriff der Umsetzung des Vorhabens Maßnahmen zur Vergrämung oder zur Umsiedlung durchzuführen, um Verbotstatbestände auszuschließen;</p> <p>Flora im Gebiet kann bei geeigneten Maßnahmen zur Bepflanzung ggf. aufgewertet werden;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von bestehenden Strukturen sind aber nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Boden</b>	<p>Wertigkeit der Bodenfunktionen im Bereich des Hangs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für Kulturpflanzen: 0</li> <li>- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5</li> <li>- Filter und Puffer: 2,0</li> </ul> <p>Wertigkeit der Bodenfunktionen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für Kulturpflanzen: 0</li> <li>- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2</li> <li>- Filter und Puffer: 2,5</li> </ul> <p>restliche Flächen sind durch bestehende Bebauung geprägt;</p> <p>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt;</p> <p>die digitale Flurbilanz benennt die landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Vorrangflächen Zone II, bzw. vereinzelt an den steilen Hangbereichen als Grenzflur.</p>	<p>Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; aber gewisse Vorbelastungen durch größere Versiegelungen und Teilversiegelungen sowie durch intensive landwirtschaftliche Nutzung;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt;</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 2,46 ha Fläche zu erwarten; zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p>
<b>Fläche</b>	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>Plangebiet ist aktuell etwa zu einem Drittel bereits bebaut oder für eine bauliche Nutzung vorbereitet und zu zwei Dritteln unbebaute Freifläche mit Nutzung als Acker, Grünland sowie als Streuobstwiese;</p> <p>bebaute Flächen sowie darüber hinaus bestehende versiegelte und teilversiegelte Flächen haben ihre Wertigkeit für das Schutzgut Fläche bereits verloren;</p> <p>unbebaute Freiflächen weisen dagegen noch weitgehend natürliches Bodengefüge auf und stellen einen Wert für dieses Schutzgut dar.</p>	<p>unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich;</p> <p>die bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen haben ihre Wertigkeit schon verloren, eine Nutzungsänderung würde keine weiteren Beeinträchtigungen bedeuten;</p> <p>Freiflächen des Plangebiets werden überwiegend als Ackerflächen und als Grünland mit Streuobst bewirtschaftet wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht;</p> <p>alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.</p>
<b>Wasser</b>	<p><i>Oberflächenwasser</i></p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; der natürliche Abfluss der westlich liegenden Flächen erfolgt zum Schwarzenbach und der östlich liegenden Flächen erfolgt zum Kocher;</p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p>Untersuchungsraum gehört zur hydrogeologischen Einheit Unterkeuper bzw. Oberer Muschelkalk, die als Grundwasserleiter einzustufen sind, meist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall;</p>	<p>Durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Oberflächenwassers;</p> <p>gewisse Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und intensive Nutzung und Bodenverdichtung im gesamten Plangebiet.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten mit guter Filterwirkung vorhanden sind;</p> <p>durch die Planung erhält das Grund-</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Wasser</b> (Fortsetzung)	bereits bestehende versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im Bereich Magdeburger Straße sowie die bestehenden gemischten Bebauung an der Haller Straße / B 19.	wasser ggf. weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken; wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 1,71 ha Fläche; insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich Beeinträchtigungen.
<b>Luft</b>	Plangebiet befindet sich teilweise auf einer Hochfläche am Ortsrand, teilweise im Hangbereich des Kochertales und ist von Außenbereichsflächen mit Äckern und Wiesen umschlossen daher erfolgt ein relativ ungestörter Luftaustausch;; die topografischen Verhältnisse sind im näheren Umfeld durch unterschiedliche Geländeneigungen geprägt;  lediglich westlicher Teil vom Plangebiet aufgrund der Hangneigung zum Schwärzenbach als Frischluftproduktionsfläche geeignet; Abfluss der Kaltluft im steileren Hangbereich zu schnell;  Bebauung als Luftleitlinie unterbricht vereinzelt den Luftaustausch im Umfeld.	Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; dadurch geringe Empfindlichkeit der Luftqualität; neues Baugebiet ergibt eine gewisse Zunahme des Verkehrs im Bereich der umliegenden Wohngebiete; geringe Emissionen durch Bautätigkeiten bei der Erschließung (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe) zu erwarten;
<b>Klima</b>	zur Lage siehe unter „Luft“; der Stadtteil liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 1000 mm p.a.;	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage im Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Struktur und Geländeneigung insgesamt geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht betroffen; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet und thermisch wenig belastet; alles in allem mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<i>Landschaftsbild</i> Plangebiet stellt eine große Baulücke zwischen zwei Siedlungsbereichen sowie einer bestehenden Siedlungsfläche an der Haller Straße / B19 dar; aufgrund der Lage im Talbereich sowie der auf drei Seiten angrenzenden Bebauung erfolgt keine nennenswerte Fernwirkung, anthropogene Einflüsse im Plangebiet	Dadurch, dass sich neues Baugebiet an bereits bestehende Bebauung anschließt und Siedlungsbereiche des Stadtteils damit arrondiert, fällt zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlung relativ gering aus; die neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Eingrünung und Erhalt der wesentlichen grünordnerischen

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Landschaftsbild und Erholung (Fortsetzung)</b>	<p>überall spürbar, Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung und Infrastrukturanlagen;</p> <p>Raum bildende Strukturelemente wie Wald, Feldgehölze, Streuobst, Hecken usw. in der Umgebung sehr zahlreich vorhanden und teilweise naturnah ausgeprägt;</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Geltungsbereich selbst für Naherholung nahezu ohne Bedeutung, da keine öffentliche Wegeinfrastruktur oder sonstige Erholungseinrichtungen vorhanden sind;</p> <p>Südlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet aber Spazierwege vorhanden; von dort aus auch Anbindung an Sportplätze, Gemeindehalle und weiter an städtischen Kindergarten und an Grundschule;</p> <p>Radfahrer und Sportler benutzen Wegeverbindungen in der Umgebung ebenfalls für Freizeit Zwecke.</p>	<p>Elemente keine wesentlich über die jetzige Fernwirkung hinausgehende negative Wirkung entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft wird nicht spürbar erhöht;</p> <p>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen werden nicht wesentlich negativ beeinträchtigt;</p> <p>Plangebiet selbst ist insgesamt nur bedingt von Bedeutung für Erholungszwecke; Wegeverbindungen zur Naherholung werden aber eher aufgewertet; Blickbeziehungen und Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen werden erhalten;</p> <p>insgesamt werden die Naherholungsfunktionen im Gebiet nicht eingeschränkt; tendenziell erfolgt eher geringfügige Verbesserung.</p>
<b>Menschen und seine Gesundheit</b>	<p>Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die Hallerstraße / B19 und die bestehende Magdeburger Straße und die Straße „In der Ebene“;</p> <p>Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehende Bebauung geprägt, nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung, östlich gemischte Bebauung an.</p>	<p>Geringe Mehrbelastung an Lärm und Verkehr im Bereich der bestehenden Wohngebiete;</p> <p>keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehenden Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten.</p>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<p>Im Sanierungsgebiet Ausweisung von erhaltenswerten Gebäuden an der Haller Straße.</p>	<p>Gebäudesubstanz teilweise schlecht und im Zusammenhang mit Erschließung kann der Erhalt nicht gewährleistet werden, jedoch keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	<p>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.</p>	<p>Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.</p>
<b>Sonstige</b>	<p>Regionalplanerische Ziele sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	<p>---</p>

#### 4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>		<b>x</b>	Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3.
<b>Boden</b>	<b>x</b>		Eingriff in Boden auf ca. 2,46 ha
<b>Wasser</b>		<b>x</b>	Neuersiegelung auf ca. 1,71 ha
<b>Luft</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Klima</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Landschaftsbild / Naherholung</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Sonstige</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer 3.0

#### 5.0 MASSNAHMEN

##### Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt teilweise 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 4, Seite 36 bis 39 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	- 3.421 Punkte
Schutzgut Boden	- 70.783 Punkte
Schutzgut Wasser	- 33.075 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 39.311 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	- 9.177 Punkte

Dies ergibt derzeit ein Defizit von ca. 148.900 Ökopunkten, so dass mit den bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch kein voller Ausgleich erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite sind für den weiteren Ausgleich insbesondere der Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen. Geplant ist mit den Ausgleichsmaßnahmen einen Vollausgleich zu erreichen. Diese Maßnahmen werden in den weiteren Planungen genauer definiert. Damit werden dann 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
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<p><b>Pflanzen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.16.4).</li> <li>▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 3).</li> <li>▪ Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° DN (Textteil Ziff. 2.1.2).</li> <li>▪ Besondere Sorgfalt bei allen Baumaßnahmen im Bereich der schützenswerten Grünstrukturen (Textteil Ziff. 1.17.1).</li> <li>▪ Hinweise zur Bepflanzung von Kinderspielplätzen (Textteil Ziff. 4.10).</li> </ul> <p><b>Tiere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziff. 2.5.4).</li> <li>▪ Herstellung der privaten und öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 4.10).</li> <li>▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil Ziff. 4.10).</li> <li>▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02 zulässig (Textteil Ziff. 1.13.2).</li> <li>▪ 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. 4.10).</li> </ul> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Eingrünung, Pflanzung von Laubbäumen, Streuobstwiesen und zur Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.12.1 und 1.12.2, sowie 1.16.1 bis 1.16.3).</li> <li>▪ Teilweiser Erhalt der bestehenden Bäume mit entsprechender Einbindung in Grünflächen (Textteil Ziff. 1.17.1).</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung der EFH-Höhen und Straßen so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziff. 1.19 und Einträge im Lageplan).</li> <li>▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 4.4).</li> <li>▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch entsprechenden Umgang mit der Fläche (Textteil 1.2.1).</li> <li>▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 4.4).</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grund- und Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen sowie durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.6).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei öffentlichen Parkplatzflächen, privaten Zufahrten und Stellplätzen (Textteil Ziff. 2.4).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung abweichender Bauweise im WA 2 und entsprechende Reduzierung des Abstands von der öffentlichen Verkehrsfläche (Textteil Ziff. 1.3 und 1.6).</li> <li>▪ Die Entwässerung der Dachflächen im WA darf nicht an den ört-</li> </ul>

	<p>lichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der etwaige Überlauf von Zisternen muss dort an den neu zu erstellenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden (Textteil Ziff. 2.6).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 4.6).</li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<p><b>Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei öffentlichen Parkplatzflächen, privaten Zufahrten und Stellplätzen (Textteil Ziff. 2.4).</li> <li>▪ Erhaltung der Luftqualität durch aufgelockerte Bauformen, angepasste Gebäudehöhen usw. (Textteil Ziff. 1.7 und 2.2 sowie Lageplan).</li> </ul> <p><b>Klima:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung des neuen Baugebiets (Textteil Ziff. 1.16.1 bis 1.16.3).</li> <li>▪ Erhalt bestehender Bäume (Textteil Ziff. 1.17.1).</li> <li>▪ Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° DN (Textteil Ziff. 2.1.2).</li> </ul>
<b>Landschaftsbild /Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung des neuen Baugebiets tw. Erhalt bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziff. 1.12.1 bis 1.12.2 und 1.16.1 bis 1.16.3, 1.17.1).</li> <li>▪ 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).</li> <li>▪ Nur eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen (Textteil Ziffer 2.3).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen hinsichtlich der teilweise steilen Topographie (Textteil Ziffer 2.5).</li> <li>▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 2.2).</li> </ul>
<b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.</li> <li>▪ Festsetzung der baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen die verkehrlichen Lärmeinwirkungen von der Haller Straße / B19 (Textteil Ziffer 1.15).</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>
<b>Sonstige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>

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

<b>A 1</b>	<p><b>Öffentliche Grünfläche 1 – Kinderspielplatz –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Kinderspielplatz zu gestalten. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen und notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Textteil Ziff. 1.12.1 und 1.16.1).</li> </ul>
<b>A 2</b>	<p><b>Öffentliche Grünfläche 2 – Streuobstwiese –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die ausgewiesene Grünfläche dient als Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und muss gemäß Pflanzgebot 1 (PFG1) und Pflanzbindung 1 (PFB1) zur landschaftlichen Ein-</li> </ul>

<p><b>A3</b></p> <p><b>E 1</b></p>	<p>bindung als Streuobstwiese gestalten und dauerhaft erhalten werden. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen.</p> <p>Die Fläche ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähtermin frühestens 1.7., sofern keine Beeinträchtigung der angrenzenden Anlieger erfolgt). Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.12.2, 1.16.2 und 1.17.1).</p> <p><b>Ausgleichsmaßnahme „Zauneidechsenhabitate“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wird im weiteren Verfahren abgestimmt.</li> </ul> <p><b>Externe Ersatzmaßnahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wird im weiteren Verfahren abgestimmt.</li> </ul>
------------------------------------	---

**6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG**

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Ohne die Umwandlung der Plangebietsflächen in ein Wohn- bzw. Mischgebiet würde die bestehende gemischte bauliche Nutzung, wie auch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker, 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. Da der Geltungsbereich von Norden, Osten und Süden bereits umsiedelt ist und etwa ein Drittel des Plangebiets bereits bebaut ist, wirkt die Außenbereichsfläche wie eine große Baulücke.

Durch die Erschließung und Bebauung angrenzender Flächen würde eine Offenhaltung dieser Flächen den Siedlungscharakter eher unterbrechen als aufwerten, was den städtebaulichen Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung widerspricht. Der Stadt Gaidorf stehen im Stadtteil Ottendorf 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 des GVV Limpurger Land sowie des Erwerbs der mögliche Bauflächen durch die Stadt kommt auch kein alternativer Standort für die Wohnbebauung in Frage.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

<p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>Allgemein:</b></p> <p>Durch die Planung sind im Bereich der entfallenden älteren Streuobstwiesen gewisse Verluste an Habitaten, an Strukturqualität und an Vielfalt feststellbar. Weiter entfallen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen ohne besondere Artenvielfalt, die auch für die Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Innerhalb der Gärten der bestehenden gemischten Bebauung befinden sich einige wenige höherwertige Strukturen, die dann aber insbesondere für Zauneidechsen eine wesentliche Bedeutung haben. Ansonsten ist die Flora dort überwiegend anthropogen und teilweise durch standortfremde Pflanzen geprägt.</p> <p><b>Pflanzen:</b></p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlich negativen Auswirkungen. Im Untersuchungsgebiet wurden zudem keine Pflanzen der FFH Richtlinie nachgewiesen. Der Verlust der Obstbäume kann durch teilweisen Erhalt bzw. durch Neupflanzungen, die aufgrund des Pflegestadiums ohnehin absehbar gewesen wären, mittelfristig kompensiert werden.</p> <p>Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt und Schutz der</p>
--	---

	<p>bestehenden Einzelbäume und zur Anpflanzung neuer Obstbäume sind vorgesehen und noch zu definierende externe Ersatzmaßnahmen können weitere Aufwertungen erzielen. Bei anstehenden Baumaßnahmen muss zudem darauf geachtet werden, dass die vorhandenen und zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestände nicht geschädigt oder mit schweren Baumaschinen befahren werden.</p> <p><b>Tiere:</b></p> <p>Wie im Bericht zur Faunistischen Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Anlage 3) ausgeführt, ist insbesondere für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien eine Betroffenheit anzunehmen.</p> <p>Angesichts der artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen wurden im Bebauungsplan teilweise bereits erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und/oder CEF -Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Betroffenheit der Brutvögel kann durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen abgeholfen werden. Gleichzeitig sind die Zeitraum für die Entfernung von Gehölzen als Vermeidungsmaßnahme zu beachten.</p> <p>Potenzielle Habitate für Fledermäuse bestehen, jedoch werden diese nicht angenommen, so dass das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat dient. Dementsprechend sind aber dennoch Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die den Zeitraum für die Entfernung von potenziellen Habitatbäumen und den Abbruch des Gebäudebestands festlegen.</p> <p>Die Lebensräume von Zauneidechse, können im Zuge der Planung nicht erhalten werden. Für den Verlust der Habitate sind CEF-Maßnahmen durchzuführen, die aber hinsichtlich neuem Lebensraum und dessen Erreichbarkeit noch abgestimmt werden müssen. Weitere relevante Lebensräume von Tierarten sind jedoch durch die Planung nicht betroffen. Damit ergeben sich hier insgesamt nur wenige potenzielle Verluste an Habitaten und Lebensstätten, so dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht von erheblichen Eingriffen im Bereich des Artenschutzes ausgegangen werden kann.</p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt bereits im Plangebiet ein weitgehender Ausgleich, welcher durch die noch abzustimmende Ersatzmaßnahme E1 noch verbessert wird, so dass abschließend hier mit einem Kompensationsüberschuss zu rechnen ist, der dann Schutzgut übergreifend für die Defizite bei anderen Schutzgütern angerechnet werden kann.</p>
<b>Boden / Fläche</b>	<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. Im Rahmen der Erschließung ist ein Konzept zum Bodenschutz auszuarbeiten und in einer Gesamtbetrachtung ist das Thema Erdmassenausgleich detailliert zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich des Flächenverlustes werden teilweise unbebaute Freiflächen überplant. Der überwiegende Teil ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und zumindest geringfügig vorbelastet. Dennoch stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.</p> <p>Flächen zur Entsiegelung stehen aktuell nicht zur Verfügung. Die De-</p>

	<p>fizite aufgrund von Versiegelung und Teilversiegelung mit einem rechnerischen Minus von ca. 70.700 Ökopunkten können auch im Zusammenhang mit den noch abzustimmenden externen Ersatzmaßnahmen voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass hier nur Schutzgut übergreifend ein voller Ausgleich gewährleistet werden kann.</p>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grundwasser:</b> Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffen sein dürften.</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer.</p> <p>Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben eine Neuversiegelung von maximal 1,71 ha, was unter Betrachtung aller wesentlichen Aspekte für das Schutzgut keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Durch die festgesetzte Gestaltung der Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, die Vorgaben zu Dachbegrünungen usw. kann der Eingriff minimiert werden, so dass sich für dieses Schutzgut ein moderater Verlust ergibt. Das verbleibende Defizit kann durch weitergehende Maßnahmen noch reduziert werden ggf. nicht ganz auszugleichende Verluste sind gegenüber dem dringend erforderlichen Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen zurück zu stellen.</p>
<b>Klima / Luft</b>	<p><b>Luft:</b> Die mit der Nutzung von Wohn- und Mischgebieten zusammenhängenden Emissionen wie Hausbrand, Verkehr usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der windexponierten Lage am Ortsrand von Ottendorf 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><b>Klima:</b> Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen 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 Ottendorf klimatisch hier wenig belastet ist und Kaltluftleitbahn durch die Planung nicht betroffen sind. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die gute Durchgrünung des geplanten Wohn- und Mischgebiets sowie die angemessenen Gebäudehöhen kann der Eingriff zudem abgemildert werden. Es verbleibt jedoch insgesamt ein Kompensationsdefizit, welches ggf. schutzgutübergreifend ausgeglichen werden muss.</p>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<p><b>Landschaftsbild:</b> Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen immer eine negative Wirkung dar. Der durch die Planung betroffene Bereich ist zum einen teilweise bebaut und zum anderen durch die landwirtschaftliche Nutzung, Gartennutzung und die Nutzung als Grünland mit Streuobst- und Laubbäumen geprägt. Er weist nur im Bereich der Streuobstbestände und vereinzelt der Gärten wertgebende Strukturelemente auf. Die anthropogenen Einflüsse auf den Landschaftsraum sind somit allgegenwärtig spürbar und das Plangebiet ist bereits von drei Seiten umbaut.</p> <p>In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, so dass die neue Bebauung im Gesamttraum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft.</p>

	<p>Die Maßnahmen zur Durchgrünung und die im Süden geplante Grünfläche tragen im Nahbereich ebenfalls zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei.</p> <p><b>Naherholung:</b> Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten. Spaziergänger, Radfahrer und Erholungssuchende werden durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. durch verbesserte Wegebeziehungen ergeben sich sogar gewisse Aufwertungen. Die Funktion des zusammenhängenden Freiraumnetzes um Ottendorf mit entsprechender Erholungseignung, vorhandener Wegebeziehungen usw. wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Damit wird den Belangen der Naherholung ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Insgesamt sind die Belange von Landschaftsbild und Erholung in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung ergibt sich damit ein fast voller Ausgleich.</p>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Immissionen und Verkehr auf das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Hinsichtlich der Aspekte Naherholung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind die Belange des Schutzgutes insgesamt in der Planung berücksichtigt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht beeinträchtigt.

## 7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

<p>Der Standort des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen im Zusammenhang mit der letzten Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die weitere Wohnbauentwicklung im Stadtteil angedacht. Die nun geplante Wohnbebauung entspricht den dort fixierten Zielen zur Arrondierung des Siedlungskörpers. Wie bereits dargelegt reichen auch die vorhandenen innerörtlichen Potenziale zur alleinigen Deckung des Wohnbedarfs und der Wohnungsnachfrage für den Stadtteil Ottendorf und für die Stadt Gaildorf insgesamt bei weitem nicht aus.</p> <p>Hier soll der Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Ebene I“ und „Grabenäcker“ mit Einzel- und Doppelhäusern sowie die Errichtung von verdichteten Bauformen zur gemischten Nutzung entlang der Haller Straße / B 19 erfolgen. Dieses Baugebiet soll auch für die Stärkung des Ortskerns dienen. Da momentan ansonsten keine Ausweisungen von Wohnbauland im Stadtteil verfügbar sind und im Hinblick auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind derzeit auch keine Planungsalternativen vorhanden.</p>
--

## 8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung wurden folgende Daten genutzt:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 12/2019</li> <li>▪ Digitales Orthophoto, Stand 2020</li> <li>▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006</li> <li>▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 171 Göppingen“, 1961</li> </ul>
-----------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken vom 03.07.2006</li> <li>▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des GVV Limpurger Land vom 13.03.2014</li> <li>▪ Geologische Übersichtskarte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt Gaildorf von 1994</li> <li>▪ Bodenfunktionskarte, Geologisches Landesamt, 2007</li> <li>▪ 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</li> <li>▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan-Vorentwurf „Ebene II“ mit Lageplan, Textteil, Begründung mit Umweltbericht sowie weiteren Anlagen, LKP vom 27.04.2022</li> <li>▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP November 2020 und Mai 2021</li> <li>▪ Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, bearbeitet vom Büro Planbar Gütler, vom 10.09.2020 (Anlage 3)</li> <li>▪ Städtebaulicher Vorentwurf, LKP vom 14.12.2021</li> </ul>
<b>Methodik</b>	<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>
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	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 beim Schutzgut Boden / Fläche sind hier insbesondere die Schutz-

maßnahmen des Bodens zu prüfen. Ferner ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen für die Erhaltung der bestehenden Obst- und Laubbäume sowie die ergänzende Anpflanzung der neuen Obstbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die Maßnahmen zur Durchgrünung mit Pflanzung von Laubbäumen, die Maßnahmen des Artenschutzes und die noch abzustimmenden externen Ersatzmaßnahmen zu überprüfen. Schließlich sind auch die geplanten Maßnahmen zum Regenwassermanagement zu überwachen.

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 Wirkungen der Maßnahmen für Brutvögel und Zauneidechsen, aber auch die Maßnahmen zur Schaffung der Streuobstwiesen, wie auch die privaten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und zur Begrünung der Hofflächen sowie die Funktionalität des geplanten Regenwassermanagements und zum externen Ausgleich zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

## 10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Siedlungsentwicklung des Stadtteils Ottendorf wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die weitere Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Die neu auszuweisende Baugebietsfläche hat eine Größe von ca. 4,05 ha. Die vorgesehene Bauform mit Einzel- bzw. Doppelhäusern in 1½- bis 2-geschossiger Bauweise im WA und Geschosswohnungsbau bzw. verdichtete gewerbliche Bauten mit 2½- bis 3½-geschossiger Bebauung im MI fügen 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.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden / Fläche zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust von Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation wird aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten und bleibt insgesamt, auch aufgrund der festgesetzten 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 privater Pufferbehälter oder Dachbegrünung.
- Festsetzung zur Entwicklung einer Grünfläche als Streuobstwiese und dabei zum Erhalt von bestehenden Bäumen und zur Anpflanzung von neuen Obstbäume.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrößen.
- Verpflichtung zur Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern.

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 wirken sich insbesondere auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Naherholung positiv aus. Die ebenfalls nicht erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch und seine Gesundheit, Wechselwirkungen und der regionalplanerischen Ziele können durch positive Effekte im Zusammenhang mit weiteren Kompensationsmaßnahmen sehr wahrscheinlich schutzgutübergreifend oder für die einzelnen Schutzgüter eigenständig ebenfalls ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Dies ist aber im weiteren Verfahren auszuarbeiten und abzustimmen. Das Gesamtdefizit liegt rechnerisch derzeit bei ca. 148.900 Ökopunkten, wodurch der Eingriff derzeit noch nicht kompensiert

werden kann. Die noch zu definierenden Ausgleichmaßnahmen A3 zur Zauneidechse und die ebenfalls noch zu definierenden externen Ersatzmaßnahmen werden aber einen Vollaussgleich herstellen. Dafür ist auch das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der negativen Eingriffswirkungen sowie durch die noch zu definierenden externen Ersatzmaßnahmen für die geplante Wohn- und Mischgebiets-Ausweisung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 25 bis 28 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 <sup>1</sup>
<b>1. Menschen</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lärm	-2	0	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	-1	0
- Erholung und Freizeit	-1	+	+	+
<b>2. Pflanzen und Lebensräume</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust	-1	0	0	0
<b>3. Tiere</b>				<b>-1<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-1	-1	-1	-1
- Biotopvernetzung	-1	-1	-1	-1
<b>4. Biologische Vielfalt</b>	-1	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>
<b>5. Boden / Fläche</b>	-4	-4	-3	<b>-4<sup>1</sup></b>
<b>6. Wasser</b>				<b>-1<sup>1</sup></b>
- Grundwasser	-1	-1	-1	-1
- Oberflächengewässer	0	-1	0	0
<b>7. Klima und Luftaustausch</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Klima	-1	0	-1	-1
- Luftqualität und -austausch	-1	0	0	0
<b>8. Kultur und Sachgüter</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>
<b>9. Landschaftsbild</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Landschaftsbild	-1	-1	-1	-1
- Naherholung	-1	+	+	+
<b>10. Wechselwirkungen</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1)</sup> 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 können nur durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der noch abzustimmenden Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Das Vorhaben ist dann 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-/Planungsmodul			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	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
<b>1.0</b>		<b>Bestand</b>												
1.1		Best. Mischgebiet (12.950 m²)												
1.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (40%)		0			1		1	5180	5180			
1.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)		0			1		1	1295	1295			
1.1.3	60.23	Weg o.Platz m.wassergeb.Decke,Kies o.Schotter (10%)		0			2	4	2	1295	2590			
1.1.4	60.60	Garten (35%)		0			6	12	6	4533	27198			
1.1.5	59.10	Laubbaum-Bestand (5%)		0	0	9	14	22	14	647	9058			
1.1.6	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. Biotoptypen 2 St à 110 cm			0	4	8		8	220	1760			
1.1.7	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 9 St à 96 cm			0	4	8		8	864	6912			
1.2		Verkehrsfläche (710 m²)									0			
1.2.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	325	325			
1.2.2	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	147	1617			
1.2.3	60.50	Kleine Grünfläche		0			4	8	4	238	952			
1.3		Landwirtschaftliche Flächen (26.835 m²)									0			
1.3.1	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		0			4	8	4	16724	66896			
1.3.2	60.60	Garten		0			6	12	6	1375	8250			
1.3.3	59.10	Laubbaum-Bestand (flächig)		0	0	9	14	22	14	726	10164			
1.3.4	33.52	Fettweide mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	1525	19825			
1.3.5	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	5507	71591			
1.3.6	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	nicht umgesetzt	0	6	12	21	32	15	573	8595			
1.3.7	45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen(flächig)		0	0	3	6	9	2	5184	10368			
1.3.8	45.40c	Streuobst auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.*(flächig)	nicht umgesetzt	0	2	2	4	6	2	573	1146			
1.3.9	60.25	Grasweg					6		6	297	1782			
1.3.10	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	108	1188			
1.3.11	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen 6 St à 96 cm		0	0	3	6		6	576	3456			

<b>2.0</b>		<b>Planung</b>											
2.1		Allgemeines Wohngebiet WA (21.838 m²)											
2.1.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 87 St à 96 cm	0	0	4	8			8	8352	66816		
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (35%)				1			1	7643	7643		
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (8,75%)				1			1	1911	1911		
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (8,75%)				2			2	1911	3822		
2.1.5	60.60	Garten (47,5%)				6			6	10373	62238		
2.2		Mischgebiet MI (8.730 m²)											
2.2.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 32 St à 96 cm	0	0	4	8			8	3072	24576		
2.2.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (60%)				1			1	5238	5238		
2.2.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (10%)				1			1	873	873		
2.2.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (10%)				2			2	873	1746		
2.2.5	60.60	Garten (20%)				6			6	1746	10476		
2.2.6	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen 2 St à 130 cm	0	0	3	6			6	260	1560		
2.2.7	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen 1 St à 150 cm	0	0	3	6			6	150	900		
2.3		Verkehrsflächen (7.163m²)											
2.3.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche				1			1	30	30		
2.3.2	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 9 St à 96 cm	0	0	4	8			8	864	6912		
2.3.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz				1			1	6263	6263		
2.3.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.				2			2	489	978		
2.3.5	60.50	Kleine Grünfläche				4			4	381	1524		
2.4		Kinderspielplätze (479 m²)											
2.4.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (60%)		0	8	13			13	287	3731		
2.4.2	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (20%)	0	0	10	14	16		14	96	1344		
2.4.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (20%)				2			2	96	192		
2.4.4	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 3 St à 96 cm	0	0	3	6			6	29	174		
2.5		Grün- und Ausgleichsflächen (2.285 m²)											
2.5.1	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	neu anzulegen	0	3	12	21	27	18	2285	41130		
2.5.2	45.40c	Streuobst auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.*		0	1	2			2	2285	4570		
2.5.3	45.10-30c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen BioTyp.* 4 St à 130 cm		0	2	4			4	520	2080		
		<b>Summe</b>								40.495	260.148	40.495	256.727
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!										<b>Bilanzwert Bestand</b>	<b>260.148</b>	<b>ÖP</b>	
										<b>Bilanzwert Planung</b>	<b>256.727</b>	<b>ÖP</b>	
										<b>Differenz</b>	<b>-3.421</b>	<b>ÖP</b>	

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 <sup>2</sup>		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)	
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
<b>1.0</b>	<b>Bestand</b>																
1.1	Best. Verkehrs- und Siedlungsflächen																
1.1.1	versiegelt	6.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.1.2	teilversiegelt	1.295	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	3.453	0
1.1.3	Garten mit Laubbaum	5.180	0	2	0	1,5	0	2	0	0	0			1,833	0,000	37.987	0
1.1.4	Ruderalvegetation	147	0	2	0	1,5	0	2	0	0	0			1,833	0,000	1.078	0
1.1.5	Verkehrsgrün	238	0	2	0	1,5	0	2	0	0	0			1,833	0,000	1.745	0
1.2	Landwirtschaftliche Flächen																
1.2.1	Acker	16.719	0	2	0	2	0	2,5	0	0	0			2,167	0,000	144.898	0
1.2.2	Garten mit Laubbaum	2.103	0	2	0	2	0	2,5	0	0	0			2,167	0,000	18.226	0
1.2.3	Fettwiese und Weide	7.033	0	2	0	2	0	2,5	0	0	0			2,167	0,000	60.953	0
1.2.3	Magerwiese	573	0	2	0	2	0	2,5	0	0	0			2,167	0,000	4.966	0
1.2.4	Grasweg und Ruderalvegetation	407	0	2	0	1	0	2	0	0	0			1,667	0,000	2.713	0
<b>2.0</b>	<b>Planung</b>																
2.1	Allgemeine Wohngebiete																
2.1.1	versiegelt	0	10.919	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	teilversiegelt	0	2.184	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	5.824
2.1.3	Garten	0	8.735	0	2	0	2	0	2,5	0	0			0,000	2,167	0	75.703
2.2	Mischgebiet																
2.2.1	versiegelt	0	4.365	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.2.2	teilversiegelt	0	873	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	2.328
2.2.3	Garten	0	3.492	0	2	0	1,5	0	2	0	0			0,000	1,833	0	25.608
2.3	Verkehrsflächen																
2.3.1	versiegelt	0	6.293	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.3.2	teilversiegelt	0	489	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	1.304
2.3.3	Verkehrsgrün	0	381	0	1	0	2	0	2	0	0			0,000	1,667	0	2.540
2.4	Kinderspielplatz																
2.4.1	teilversiegelt	0	96		0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	256
2.4.2	Wiesen	0	383	0	2	0	2	0	2,5	0	0			0,000	2,167	0	3.319
2.5	Grün- und Ausgleichsflächen																
2.5.1	Magerwiese	0	2.285	0	2	0	2	0	25	0	0			0,000	9,667	0	88.353
	<b>Gesamtwert</b>	<b>40.495</b>	<b>40.495</b>													<b>276.019</b>	<b>205.236</b>
	<b>Differenz</b>															<b>-70.783 ÖP</b>	
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

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	0 0 0		0 0 0	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 0	0 0 0	Außenbereichsfl. geneigt v 2-5°	26.835 0 0	107.340 0 0	Grün- und Ausgl.fl geneigt v 2-5°	2.764 0 0	11.056 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	besondere
bc 3,5		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Grünland mit Streuobst	8.736 0 0	30.576 0 0	Grün- und Ausgleichsflächen	2.764 0 0	9.674 0 0	allgemeine
C 3	Unterkeuper/ Ob.Muschelkalk	32.400 0 0	97.200 0 0	Unterkeuper/ Ob.Muschelkalk	15.276 0 0	45.828 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	allgemeine
cd 2,5		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	Gepl. Siedlung gut durchgrünt	30.568 0 0	76.420 0 0	Ackerbauflächen Garten	16.724 1.375	41.810 3.438	Gepl. Wohn- und Mischgebiet gut durchgrünt	30.568 0 0	76.420 0 0		allgemeine
D 2		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Best. Siedlung gering durchgrünt	12.950 0 0	25.900 0 0		0 0 0	0 0 0	Best. Siedlung gering durchgrünt	12.950 0 0	25.900 0 0		0 0 0	0 0 0	geringe
de 1,5	teilversiegelte Fl.	1.295 0 0	1.943 0 0	teilversiegelte Fl.	3.642 0 0	5.463 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	geringe
E 1	versiegelt	6.800 0 0	6.800 0 0	versiegelt	21.577 0 0	21.577 0 0	Verkehrsflächen	710 0 0	710 0 0	Verkehrsflächen	7.163 0 0	7.163 0 0	Verkehrsflächen	710 0 0	710 0 0	Verkehrsflächen	7.163 0 0	7.163 0 0	geringe
Fläche/Wert		40.495	105.943		40.495	72.868		40.495	133.950		40.495	94.639		40.495	102.434		40.495	93.257	
Kompensation		Defizit / Überschuss			-33.075 ÖP			Defizit / Überschuss			-39.311 ÖP			Defizit / Überschuss			-9.177 ÖP		
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope				Defizit / Überschuss		-3.421 Ökopunkte													
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden				Defizit / Überschuss		-70.783 Ökopunkte													