



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD
BEBAUUNGSPLAN „GEIßGRABEN III“
IN GERCHSHEIM**

MAIN-TAUBER-KREIS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT
Vorentwurf - Datum 16.05.2023

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
I-1. EINFÜHRUNG	4
I-1.1 Allgemeine Angaben	4
I-1.2 Planungsanlass	4
I-1.3 Bauleitplanverfahren	5
I-1.4 Geltungsbereich Bebauungsplan „Geißgraben III“	5
I-1.5 Planunterlagen	5
I-1.6 Planungsstand	5
I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION	5
I-3.1 Wasserschutzgebiet	7
I-3.2 Sonstige Schutzgebiete / schutzwürdige Objekte	7
I-4. RAUMORDNUNG	7
I-4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	7
I-4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
I-4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung	8
I-5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	8
I-5.1 Vorhandene Nutzung	8
I-5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung	8
I-5.3 Gefährdung der Agrarstruktur	9
I-5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft	9
I-5.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	9
I-6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
I-6.1 Allgemein	10
I-6.2 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
I-6.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG	11
I-7.1 Allgemeines	11
I-7.2 Ziele der Planung	12
I-7.3 Standortalternativen	12
I-7.4 Bauflächenbedarf	13
I-7.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	14
I-7.6 Umfang der Festsetzungen	14
I-7.7 Erschließung	15
I-7.8 Emissionen / Immissionen	17
I-7.9 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	18
I-7.10 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	21
I-7.11 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	22
I-8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	22
I-8.1 Allgemeines	22
I-8.2 Grünordnung	22
I-8.3 Artenschutz	23
I-8.4 Umweltbericht	24
I-9. KLIMASCHUTZ	24
I-10. BODENORDNUNG	25
I-11. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	25



TEIL II: UMWELTBERICHT	26
II-1. KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DER BAULEITPLANUNG	26
II-2. UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND -METHODE FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG	26
II-3. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE	26
II-4. RELEVANTE WIRKFAKTOREN	28
II-5. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	29
II-5.1 Standort und Lage im Raum	29
II-5.2 Bewertung der Umweltauswirkungen	29
II-5.3 Wechselwirkungen	37
II-5.4 Vermeidung von Emissionen / Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	37
II-5.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	37
II-5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
II-6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN	38
II-6.1 Massnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen	38
II-6.2 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität u. des erforderlichen Kompensationsbedarfes	38
II-6.4 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	41
II-7. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	41
II-8. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN UNTERLAGEN	41
II-9. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG (MONITORING)	42
II-10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	42
ANHANG 1: GRÜNORDNUNG - BESTANDSAUFNAHME	45
ANHANG 2: GRÜNORDNUNG - MASSNAHMEN	46
RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN	47

Projektleitung / Bearbeitung:

E. Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit:

Katrin H. Hansmann

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2600050, info@arc-gruen.de



TEIL I: BEGRÜNDUNG

I-1. EINFÜHRUNG

I-1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinde GroBrinderfeld liegt im Nordosten des mittleren Main-Tauber-Kreises. Das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen GroBrinderfeld, Gerchsheim, Schönfeld und Ilmspan erstreckt sich beiderseits der Autobahn "A81" zwischen der Kreisstadt Tauberbischofsheim als Mittelzentrum und der Stadt Würzburg als Oberzentrum. Die Gemeinde GroBrinderfeld hat eine Einwohnerzahl von 4.090 (Stand 30.04.2007); das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 5.629 ha aus.

Kurze Verkehrsverbindungen zu den benachbarten Städten Tauberbischofsheim und Würzburg und ein Autobahnanschluss „Gerchsheim“ dokumentieren die verkehrsgünstige Lage der Kerngemeinde GroBrinderfeld.

Südlich der Ortslage von Gerchsheim befindet sich das Gewerbegebiet "Geißgraben". Nördlich im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbeareal soll eine Fläche mit ca. 3,3 ha aufgrund konkreter Nachfragen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

I-1.2 PLANUNGSANLASS

Die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Geißgraben“ im Ortsteil Gerchsheim konnten bislang an unterschiedlichste Unternehmen zur Bebauung veräußert werden. Im Gewerbegebiet stehen derzeit keine Gewerbeflächen für eine Weiterentwicklung zur Verfügung; die gewerblichen Baugrundstücke im westlichen Teilbereich „Geißgraben I“ sind alle bebaut, die Grundstücke im östlichen Teilbereich "Geißgraben II" sind alle veräußert und bebaut. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde GroBrinderfeld über keine weiteren planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen auf dem GroBrinderfelder Gesamtgemeindegebiet. Bei Anfragen von größeren gewerblichen Ansiedlungsvorhaben können kurzfristig keine Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Um auch zukünftig zeitnah auf Vorhaben und

Gewerbeentwicklungen reagieren zu können, ist es erforderlich weitere Bauflächen – auch im Sinne einer Angebotsplanung – bereitzustellen, um damit die positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes „Geißgraben“ zu fördern. Des Weiteren kommt die Gemeinde hierzu ihrer Verpflichtung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach. Zur Sicherung und Förderung der ortsansässigen Unternehmen und deren Arbeitsplätze ist es daher erforderlich, das Gewerbegebiet „Geißgraben“ zu erweitern und den Planbereich des Bebauungsplanes „Geißgraben III“ auszuweisen, um den konkreten kurz- und mittelfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken.

Aktuell werden bereits sehr konkrete und intensive Ansiedlungsgespräche über Teilflächen im geplanten Gewerbegebiet „Geißgraben III“ geführt. Ein Gerchsheimer Unternehmen beabsichtigt die Verlagerung seines Betriebs aus der innerörtlichen Lage; der Flächenbedarf dieses Unternehmens beträgt ca. 1 ha. Des Weiteren sollen mit dem Gewerbegebiet „Geißgraben III“ gewerbliche Vorratsflächen mit Bauplanungsrecht und wasserrechtlicher Genehmigung für den mittelfristigen Bedarf geschaffen werden. Gerade bei Gewerbeflächen zeigt sich, dass Kommunen baureife Bau-

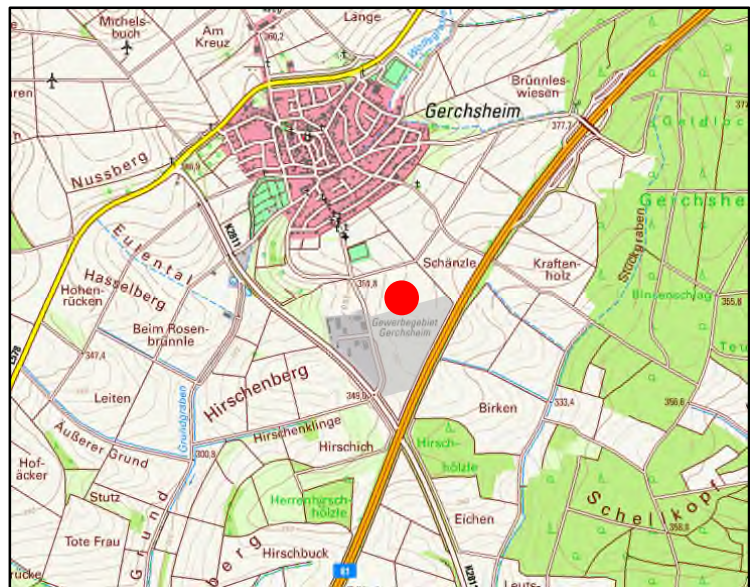


Bild I-1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)



flächen benötigen, die den bauwilligen Unternehmen schnell zugänglich gemacht werden können. Aufgrund des Flächen-Layouts und des geplanten Erschließungssystems ist eine bedarfsgerechte Erschließung in mehreren Abschnitten möglich.

In der Regel sollen die neuen Gewerbeflächen ortsansässigen Unternehmen für Verlagerungen aus dem innerörtlichen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Altstandorte im Innenbereich können dadurch neu geordnet und einer angemessenen Wohn- und Mischnutzung zugeführt werden.

Der vorliegende **Bebauungsplan "Geißgraben III"** mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen und Bauvorschriften soll die städtebauliche Basis für eine weitere geordnete Gewerbeentwicklung am Standort in Gerchsheim darstellen. Im Planbereich können erfahrungsgemäß, vorbehaltlich des firmenspezifischen Flächenbedarfs, zwischen fünf und zehn gewerblich nutzbare Baugrundstücke.

I-1.3 BAULEITPLANVERFAHREN

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißgraben III“ erfolgt im Regelverfahren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großrinderfeld hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Geißgraben III“ auf Gemarkung Gerchsheim, Gewinn „Hintertberg links“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich.

I-1.4 GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN „GEISSGRABEN III“

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans "Geißgraben III"** auf der Gemarkung Gerchsheim umfasst folgende Grundstücke:

Fl.St.Nrn. 8688/1, 8688 zum Teil sowie 7581/1 (Alte Schönfelder Straße) zum Teil - siehe Planzeichnung.

1.5 PLANUNTERLAGEN

Der **Bebauungsplan „Geißgraben III“** auf der Gemarkung Gerchsheim besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung (Teil A)** im Maßstab 1: 1.000, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) / Örtliche Bauvorschriften (Teil C)**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **arc.grün**;

Die **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, erstellt durch das **Institut für Faunistik**, 69253 Heiligkreuzsteinach, ist noch **in Bearbeitung**.

I-1.6 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Datum vom **16.05.2023**

I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das bestehende Gewerbegebiet "Geißgraben" liegt knapp 500 m südlich von der Ortslage Gerchsheim erreichbar über die direkt angrenzende Kreisstraße K2811. Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets "Geißgraben II". Das Plangebiet ist über die "Alte Schönfelder Straße" an die Kreisstraße K2811 angeschlossen.

Im Westen und im Norden sowie im Osten lehnt sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen sind die landwirtschaftlichen Flächen durch die „Alte Schönfelder Straße“ abgesetzt, im Osten durch einen Wirtschaftsweg. Im Süden grenzen die bestehenden Gewerbeflächen "Geißgraben" direkt an den Planbereich.

Der Abstand von der Südostspitze des Planbereichs bis zum Grundstück der Bundesautobahn A81 beträgt ca. 60 Meter, bis zum Fahrbahnrand leicht über 70 Meter.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Gehölzstrukturen im Plangebiet.

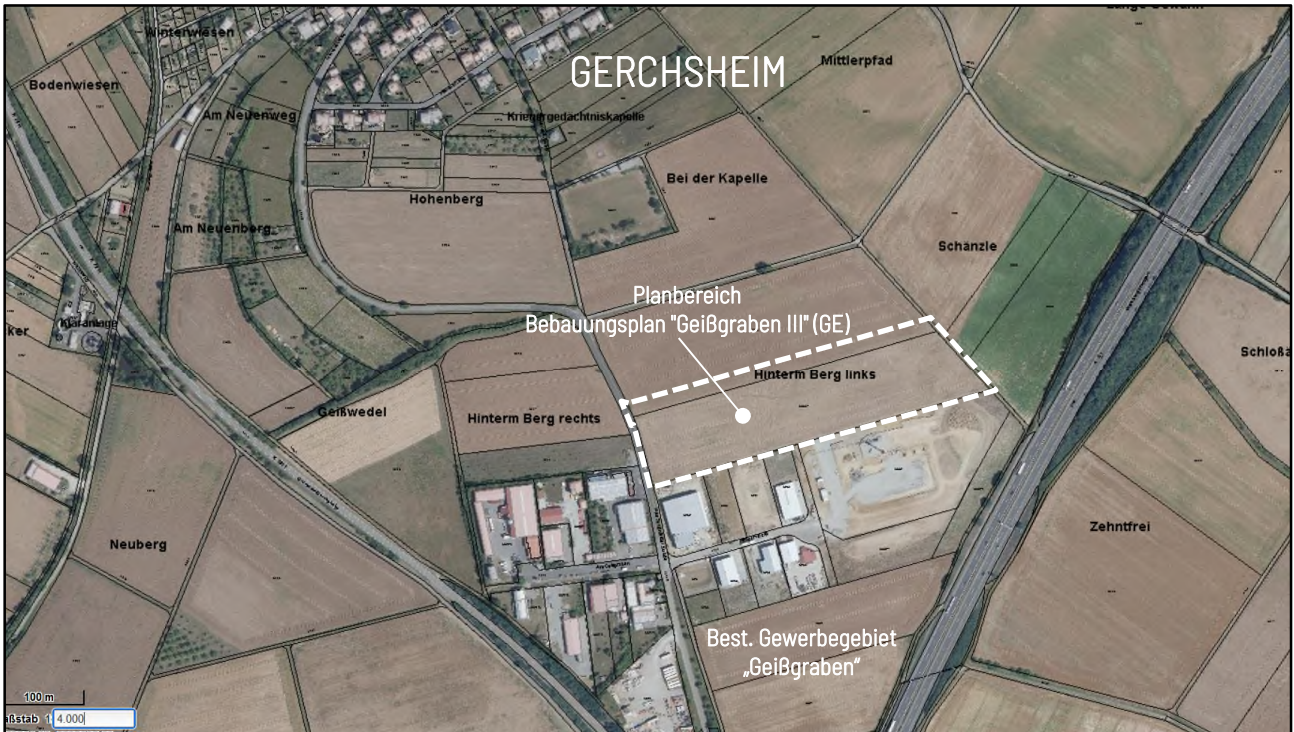


Bild I-2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches „Geißgraben III“ - Quelle: LUBW

Der westliche und mittlere Bereich des Plangebiets (ca. 70 % bis 80 % der Fläche) liegen auf einer überwiegend nach Nordwesten ausgerichteten, relativ flach geneigten Fläche. Der östliche Teil ist tendenziell in Richtung Südosten ausgerichtet, ist aber als „relativ eben“ zu bewerten. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 356,5 mÜNN im Bereich der nord-westlichen Spitze des Plangebiets, der höchste Punkt mit ca. 367,2 mÜNN liegt im östlichen Teil des Plangebiets, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von knapp 11 Meter im Plangebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen im Westteil ca. 5 % und nehmen in Richtung Osten stetig ab.

Zwischen der "Alten Schönfelder Straße" und der westlichen Grenze des Planbereiches ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.



Bild I-3: Alte Schönfelder Straße, rechts Planbereich
Blick in Richtung Norden



Bild I-4: Alte Schönfelder Straße im Vordergrund, Planbereich im Hintergrund, Blick in Richtung Osten



Bild I-5: Ende Ortsstraße „Hinterm Berg“ am Planbereich,
Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-6: Ende Ortsstraße „Hinterm Berg“ am Planbereich,
Blick in Richtung Nordosten



I-3. SCHUTZGEBIETE

I-3.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr.-Amt 128141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).

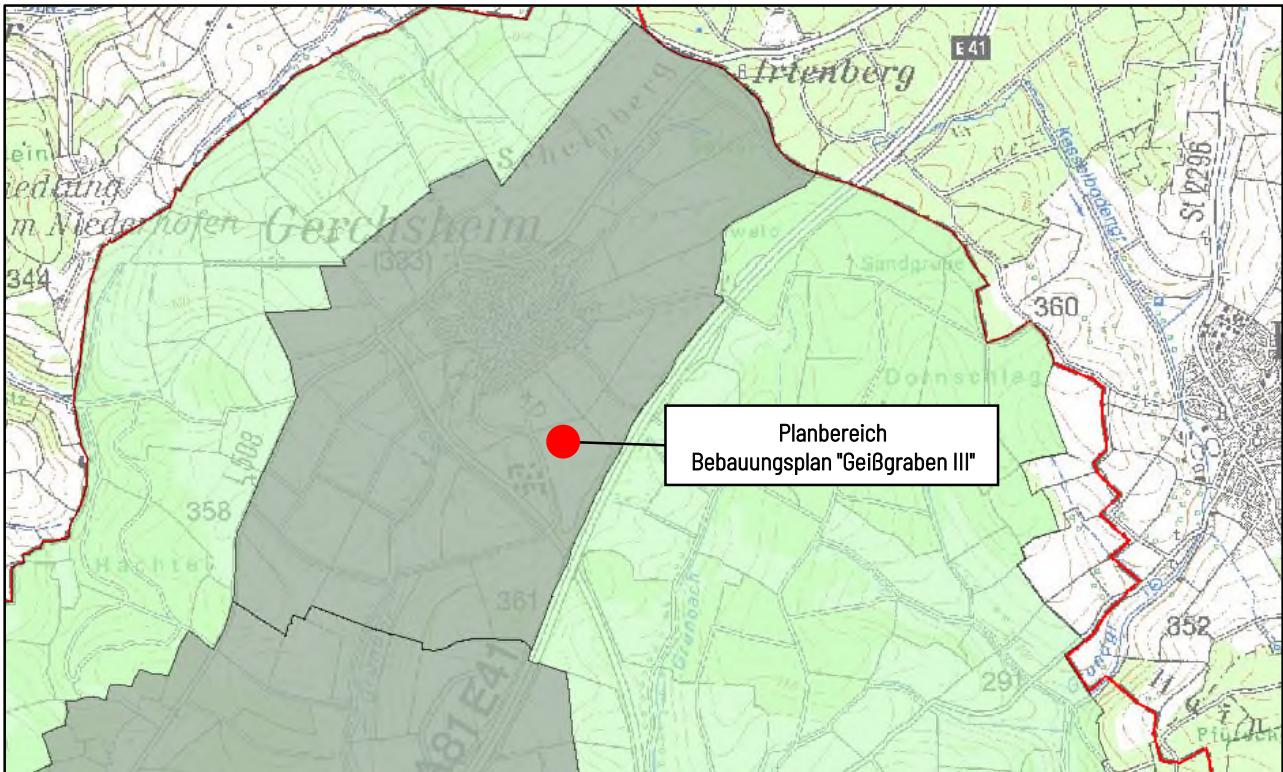


Bild I-7: Topographische Karte mit Darstellung der Wasserschutzgebietszonen, unmaßstäblich – GIS Main-Tauber-Kreis

I-3.2 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE / SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE

Weitere schutzwürdige Objekte wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

I-4. RAUMORDNUNG

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

I-4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Großbrinderfeld, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.



I-4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

I-4.2.1 Entwicklungssachse

Die Gemeinde Großrinderfeld incl. Ortsteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg).

I-4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist Tauberbischofsheim / Großrinderfeld als Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

I-4.2.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Westlich des Gewerbegebiets, abgesetzt durch die Kreisstraße K2811, liegt ein regionalplanerisches Vorbehaltsgebiet (VBG) für Erholung.

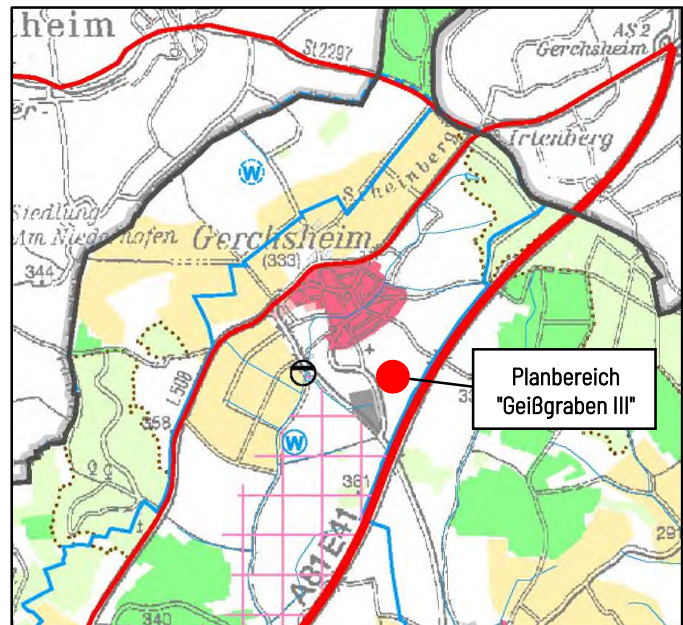


Bild I-8: Auszug Strukturkarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

I-4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMORDNUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißgraben III“ der Gemeinde Großrinderfeld steht somit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

I-5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

I-5.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sowohl das Grundstück Fl.St.Nr. 8688 als auch das Grundstück Fl.St.Nr. 8688/1 werden ackerbaulich bewirtschaftet. Im Plangebiet sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

I-5.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die sehr schwach bis mittel geneigte Fläche weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Nordosten auf.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen mit leichter Hangneigung (bis 5 %) stellen landbauwürdige Flächen mit mittlerer Bodengüte (= Ackerzahlen zw. 35 und 59) dar und weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die Ackerzahl wurde auf der Grundlage der Ertragsmesszahlen mit ca. 40 ermittelt. Die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind somit aufgrund der Ackerzahl in Verbindung mit der Hangneigung der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II“ zuzuordnen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen zudem gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf.

Die betroffenen Agrarflächen werden in Gänze ackerbaulich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.



I-5.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Gemeinde Großrinderfeld mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 5.628 ha sind ca. 3.750 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild 5). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 67 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 3,3 ha d.h. rund 0,06% der gesamten Großrinderfelder Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großrinderfeld führen.

Großrinderfeld - Flächenentwicklung

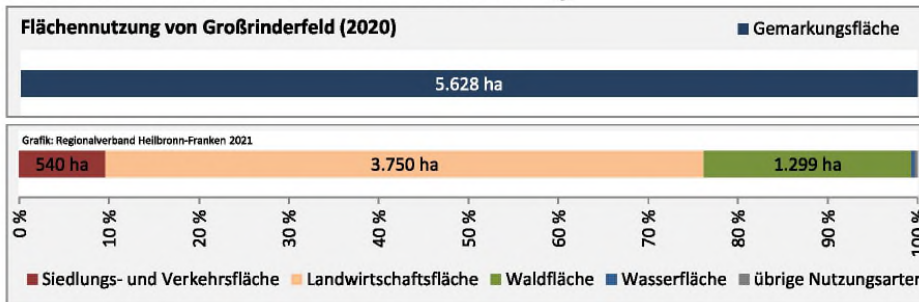


Bild I-9: Flächennutzung von Großrinderfeld (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

I-5.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

I-5.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind als marginal zu bewerten. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.

I-5.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich „Geißgraben III“ grenzt außer im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind keine negative Einwirkungen zu erwarten (z.B. gesunde Wohnverhältnisse).

I-5.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.



Der Gemeinde GroBrinderfeld ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die gewerblichen Belange in GroBrinderfeld mit der Anforderung die gewerbliche Wirtschaft vor Ort mit einem möglichst dauerhaft stabilen Größen- und Branchenmix zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Standortwahl wird städtebaulich als sinnvoll erachtet, da der Planbereich im direkten Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen wird. Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar.

Unter Zugrundelegung des zuvor dargestellten Sachverhalts und unter Miteinbeziehung nachfolgender Gründe hat sich die Gemeinde GroBrinderfeld entschieden, der geplanten Kindertagesstätte in GroBrinderfeld Vorrang einzuräumen:

- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtgemarkung GroBrinderfeld besitzen eine gute Bodenqualität mit der Ausweisung als Vorrangflur. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in GroBrinderfeld oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich oder in einem regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.

I-6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I-6.1 ALLGEMEIN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-GroBrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- ⊕ den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- ⊕ dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-GroBrinderfeld-GroBrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.

I-6.2 JETZIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-GroBrinderfeld-Königheim-Werbach ist lediglich liegt der Planbereich des Bebauungsplans „Geißgraben III“ vollumfänglich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

I-6.3 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Bebauungsplans „Geißgraben III“ nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung ist folglich zu ändern und der künftig beabsichtigten Nutzung als Gewerbliche Baufläche anzupassen.



Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 10.11.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach bereits beschlossen.

Die 22. FNP-Änderung beinhaltet zwei Planbereiche in Gerchsheim:

- ⊕ zum einen den **Planbereich „Geißgraben III“ (G)**
- ⊕ und zum anderen den Planbereich „Am Wolfsgraben“ (M).

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

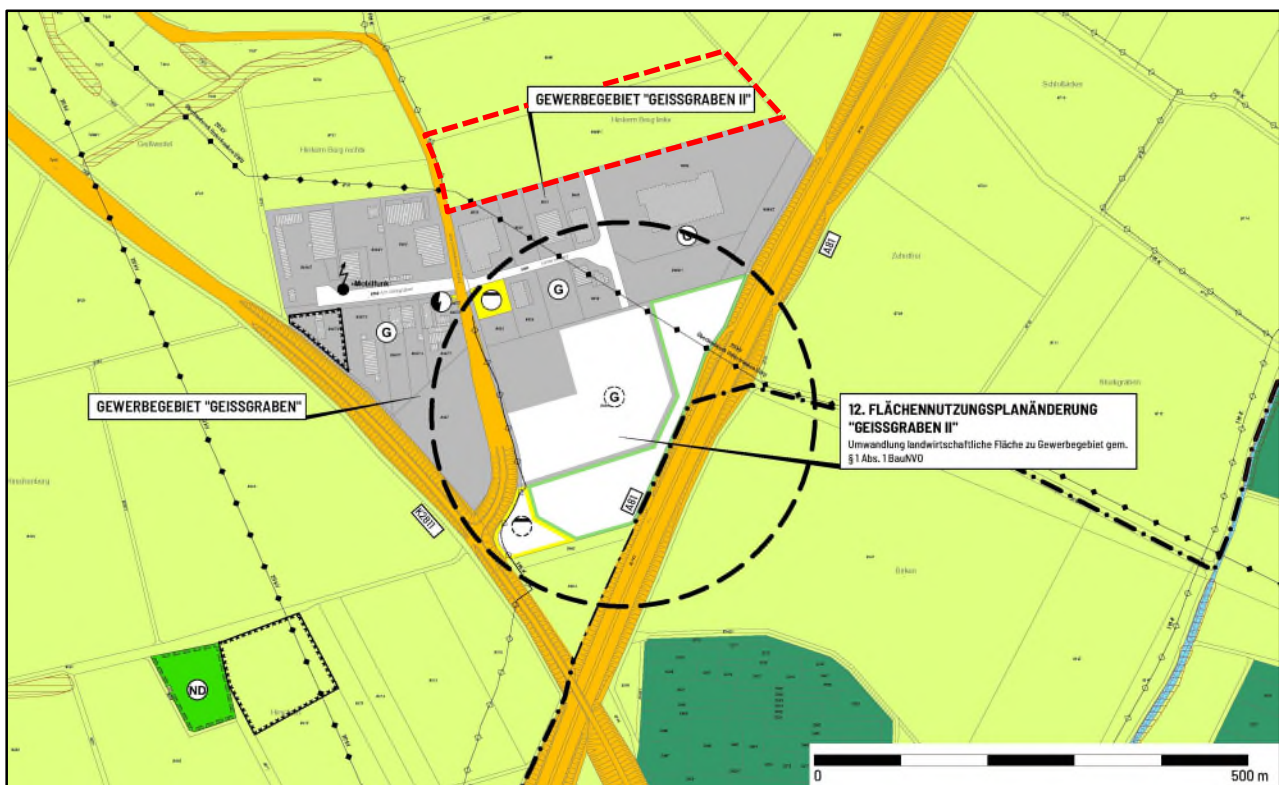


Bild I-10: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs - Quelle: 12. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach

I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG

I-7.1 ALLGEMEINES

Ziel des **Bebauungsplans "Geißgraben III"** ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen vor. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene "Alte Schönfelder Straße" im Westen und über die bestehende Ortsstraße „Hinterm Berg“ im Süden des Planbereichs. Aufgrund der künftigen Nutzung auf mehreren Baugrundstücken ist eine weitere innere Verkehrserschließung notwendig. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden auf der Basis der planungsrechtlichen



Vorgaben und Örtlichen Bauvorschriften im bereits vorhandenen Gewerbegebiet "Geißgraben" in die vorliegende Bauleitplanung mit geringen Modifikationen integriert. Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

Der Planbereich des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** stellt aufgrund der beabsichtigten Umnutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei der Aufstellung einer Bauleitplanung ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Zur Kompensation planbedingter Eingriffe werden Maßnahmen zur Grünordnung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes festgesetzt.

I-7.2 ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Folgende Ziele werden für den **Bebauungsplan "Geißgraben III"** formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes; Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Gewerbeflächen;
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage zu den bestehenden Gewerbeflächen "Geißgraben" und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenverkehrsflächen;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

I-7.3 STANDORTALTERNATIVEN

I-7.3.1 Innenentwicklung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Kommunen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung prüfen.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Gemeinde Großbrinderfeld eingeräumt wird, ist eine Gewerbeneuansiedlung oder eine gewerbliche Erweiterung für Unternehmen in den Ortskernen nahezu unmöglich. Die gewünschten Grundstücksgrößen sind in der Regel nicht vorhanden. Im gewerblichen Erweiterungsfall in Ortslage sind oft keine weiteren Flächen auf den bereits gewerblich beanspruchten Grundstücken verfügbar. Unmittelbar angrenzende Baulücken oder Brachflächen für bauliche Erweiterungen sind nur selten vorhanden. Des Weiteren sind die Siedlungsflächen der Großbrinderfelder Ortslagen mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Hinblick auf die Immissionsproblematik lässt sich eine innerörtliche gewerbliche Entwicklung oder Erweiterung oft gar nicht oder nur schwer realisieren. Generell wird dennoch seitens der Gemeinde Großbrinderfeld das städtebauliche Ziel verfolgt, gewerbliche Erweiterungen von ortsansässigen Unternehmen im Innenbereich, sofern möglich, zu unterstützen.

In diesem Hinblick ist allerdings anzumerken, dass ein Instrumentarium zur Aktivierung, Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von brachliegendem innerörtlichem Potenzial nur schwer anwendbar ist, da sich solche Flächen in der Regel nicht in kommunalem Besitz befinden.

Die Gemeinde Großbrinderfeld unterstützt und verfolgt schon seit Jahren, sofern möglich, eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Der Umgang mit den Herausforderungen des demographischen Wandels sowie der Natur-, Landschafts- und Klimaschutz sind dabei zentrale Themen, mit welchen sich gerade Gemeinden im ländlichen Raum in einem besonderen Maß auseinandersetzen müssen. Zur Unterstützung einer nachhaltigen Strukturentwicklung in den innerörtlichen Bereichen wurde die Gemeinde Großbrinderfeld jüngst als Schwerpunktgemeinde in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) aufgenommen.



I-7.3.2 Außenentwicklung

Der Planbereich „Geißgraben III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen „Geißgraben“. Ver- und Entsorgungsanlagen sind in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden und können entsprechend fortgeführt bzw. modifiziert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist mit Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßensystem ebenfalls relativ „einfach“ möglich. Des Weiteren stellt der Planbereich keinen ökologisch sensiblen Bereich dar. Anthropogene Belastungen sind in den angrenzenden gewerblichen Siedlungs- und Verkehrsflächen (BAB A81) bereits gegeben.

Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechenden Grundstücksgrößen sind auf dem Gesamtgebiet der Gemeinde Großrinderfeld nicht mehr vorhanden.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht zudem die städtebauliche Absicht, die gewerblichen Ansiedlungen weiterhin an bestehenden Gewerbestandorten zu bündeln, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf Mensch und Natur zu minimieren bzw. an anderer Stelle zu vermeiden.

Unter Zugrundelegung der erschließungstechnischen Ausgangssituation und der städtebaulichen Bündelungsabsicht wurde der Standort für eine weitere Gewerbeansiedlung gezielt angestrebt.

I-7.4 BAUFLÄCHENBEDRF

I-7.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 herausgegeben vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg).

I-7.4.2 Notwendigkeit der gewerblichen Weiterentwicklung

An die Gemeinde Großrinderfeld werden immer wieder Anfragen von einheimischen Firmen mit Ansiedlungswünschen im Gewerbegebiet „Geißgraben“ (oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet) herangetragen. Aufgrund der Standortqualitäten des Gewerbegebiets „Geißgraben“ -Nähe zur Autobahn A81, verkehrsgünstige Lage zwischen Tauberbischofsheim und Würzburg- gehen aber auch immer wieder Nachfragen nach Gewerbeflächen von nicht ortsansässigen Unternehmen bei der Gemeindeverwaltung ein.

Den Nachfragen kann aktuell nicht nachgekommen werden, da keine gewerblich nutzbaren Grundstücke, die sich noch im kommunalen Besitz befinden, auf dem Großrinderfelder Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

Die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets "Geißgraben" ist daher für die Gemeinde Großrinderfeld von zentraler Bedeutung. Die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung stellt für die Gemeinde Großrinderfeld einen weiteren Baustein dar, der die gewerbliche Struktur stärken soll und dabei zur Erhaltung und Fortentwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen entgegenwirkt.

I-7.4.3 Konkreter Anlass

Konkreter Anlass für geplante Erweiterung des Gewerbestandort „Geißgraben“ ist die geplante Verlagerungsabsicht eines ortsansässigen Betriebs aus der innerörtlichen Lage von Gerchsheim; der Bauflächenbedarf wird mit etwa 1 ha beziffert. Eine bauliche Erweiterung in der erforderlichen Flächengröße direkt am Firmensitz ist nicht mehr möglich.

Seitens des Gemeinde Großrinderfeld besteht die städtebauliche Absicht, die gewerbliche Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen zu ermöglichen und zu sichern. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen und der firmenspezifischen Ausgangssituation wurde der im räumlichen Zusammenhang bestehende Gewerbestandort „Geißgraben“ für eine weitere gewerbliche Ansiedlung gezielt angestrebt.



Auf Grundlage der konkreten Planungsabsicht des örtlichen Unternehmens in Verbindung mit einer Bedarfsabschätzung, basierend auf der gewerblichen Entwicklung vergangener Jahre, wurde ursprünglich ein Erweiterungskonzept für das bestehende Gewerbeareal mit einem Flächenumfang von etwa 7 ha entwickelt. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wurde die geplante Erweiterungsfläche um ungefähr die Hälfte auf 3,3 ha reduziert. Dieser Flächenumfang wird seitens des Regionalverbands mitgetragen, allerdings mit der Vorgabe diese Fläche behutsam und mit hoher Flächeneffizienz zu entwickeln. Vorwiegend sollen die neuen Gewerbeflächen ortsansässigen Unternehmen dienen und somit die vorhandene Gewerbestruktur sichern. Zum einen haben am „Geißgraben“ ansässige Firmen Erweiterungsmöglichkeiten, zum anderen können ortsansässige Unternehmen ihren Standort aus den innerörtlichen Bereichen bei Bedarf verlagern und weiterentwickeln.

I-7.4.3 Resümee

Die gewerbliche Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung der Gesamtgemeinde ist erklärtes Ziel der Gemeinde Großrinderfeld. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, den Planbereich des Bebauungsplans „Geißgraben III“ auszuweisen, der den momentanen Bedarf, aber auch den mittelfristigen Bedarf an Bauflächen decken soll. Mit der Gebietserweiterung wird somit die wirtschaftliche Entwicklung ortsansässiger Unternehmen gesichert.

In der Regel sollen Ansiedlungswünsche kurzfristig realisiert werden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde die Erfahrung gemacht, dass eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben praktisch unmöglich wird, sofern das ganze Bauleitplanverfahren mit einer zeitlichen Dauer von vielen Monaten sowie das erforderliche Wasserrechtsverfahren erst mit Anfrage eines bauwilligen Unternehmens durchzuführen sind. Intention des Gemeinde Großrinderfeld ist es folglich, die rechtlichen Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen im kompletten Planbereich „Geißgraben III“ zu erzeugen und die Fläche bedarfsgerecht zu erschließen.

I-7.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein umweltpolitisches Instrument der Umweltvorsorge mit dem Ziel, umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen. In der Regel ist sie beschränkt auf die Überprüfung der Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Gemäß Anlage 1 besteht lediglich für Industriegebiete entsprechend ihrer Fläche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung. Für Gewerbegebiete ist keine UVP erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes in einem Bebauungsplanverfahren werden in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2a i. V. mit Anlage 1 BauGB hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Begründung einen Umweltbericht als gesonderten Teil beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

I-7.6 UMFANG DER FESTSETZUNGEN

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.



Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarnschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung;
- ⊕ Ausgleichsmaßnahmen.

Ergänzende Bauvorschriften:

Ergänzend sollen die Bauvorschriften die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung unterstützen:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachformen;
- ⊕ Werbeanlagen;
- ⊕ Einfriedungen.

I-7.7 ERSCHLIESSUNG

I-7.7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der geplanten Gewerbefläche erfolgt über eine 9,50 m breite Erschließungsstraße, die als Stichstraße an die bestehende "Alte Schönfelder Straße" angebunden wird. Die Stichstraße verläuft ca. 350 Meter in Richtung Osten und endet mit einer Wendeanlage an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Zur Herstellung Straßenringschlusses ist planerisch vorgesehen, die bestehende Erschließungsstraße „Hinterm Berg“ im bestehenden Gewerbegebiet „Geißgraben II“ zu verlängern und an die geplante Erschließungsstraße im Planbereich „Geißgraben III“ in etwa auf Mitte der Trasse anzubinden.

Im Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße ist zur "Alten Schönfelder Straße" die Anfahrtsicht in jedem Falle zu gewährleisten. Für das erforderliche Sichtfeld wurde die Schenkellänge $L = 70$ m ("angebaute Hauptverkehrsstraße") unter Zugrundelegung einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h (Ortsdurchfahrt) gewählt.

Geplanter Verkehrsraum

Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung besteht die kommunale Absicht, den Verkehrsraum der neuen Erschließungsstraßen so zu konzipieren, dass das Begegnen zweier Lastkraftwagen (LKW) innerhalb der Fahrbahn möglich ist.

Des Weiteren soll für den fußläufigen Verkehr ein Gehweg im direkten Anschluss an die Fahrbahn ausgebildet werden. Ein einseitiger Gehweg wird aufgrund des Gebietscharakters für ausreichend erachtet. Gegenüberliegend wird als Abschluss zu den Baugrundstücken ein 50 cm breiter Schrammbord vorgesehen.

Der geplante Verkehrsraum entspricht in etwa der bestehenden Verkehrsraumgliederung im bestehenden Gewerbegebiet „Geißgraben II“

Geplante Fahrbahn

Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 RSt festgelegt.

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße wird der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35 m bzw. 5,90 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnregelbreiten der neuen Erschließungsstraßen liegen mit $b = 7,50$ m (ohne seitliche Randeinfassung) leicht über dem Grundmaß des Begegnungsfalles LKW / LKW incl. der seitlichen Sicherheitsräume (jeweils 50 cm).

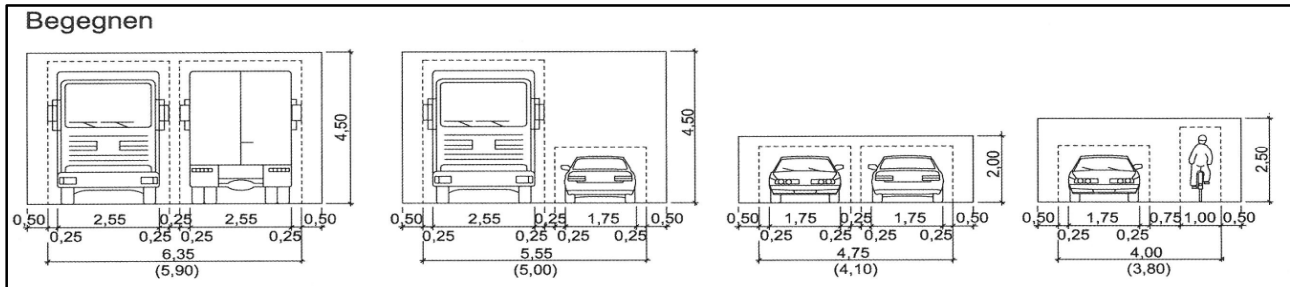


Bild I-11: Auszug Bild 17 RASSt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Gehweg

Geplant ist ein einseitiger Gehweg im direkten Anschluss an die Fahrbahn.

Das Grundmaß für den Verkehrsraum des Fußgängerverkehrs (Begegnen bzw. Nebeneinandergehen) beträgt 1,80 m zuzüglich 50 cm Sicherheitsraum zum Fahrbahnrand und 20 cm bzw. 25 cm zu Gebäuden, Einfriedungen etc. gemäß Bild 20 bzw. Bild 70 RASSt 06. Die Breite des lichten Verkehrsraums beträgt folglich mindestens 2,50 m bzw. 2,55 m.

Abweichend von diesen vorgegebenen Abmessungen sollen die Breite des geplanten Gehweges in etwa analog zum Bestand in den benachbarten Siedlungsflächen ausgebildet werden. Der geplante Gehweg soll mit einer Regelbreite von ca. 2,0 m ausgebildet werden.

I-7.7.2 Entwässerung

Öffentliche Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets „Geißgraben III“ ist im modifizierten Mischsystemvorgesehen mit Freispiegelkanälen vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander auf den Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den befahrenen Hof- und Verkehrsflächen anfallende gegebenenfalls belastete Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist über Retentionszisternen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Grundstücksentwässerung - Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist einer Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisternen sind durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn im Rahmen der Grundstücksbebauung zu erstellen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum ist zeitverzögert d.h. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dem Regenwassersystem anzuschließen.

Das Nutzvolumen ist in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen zu nutzen (privater Gebrauch).

Die Vorgaben zur Dimensionierung des Speicher- und Nutzvolumens sowie die Bemessung des Drosselablaufs erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens – siehe Ziffer 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Außengebietsentwässerung

Bedingt durch die topographisch exponierte Lage des Erweiterungsbereiches können keine Oberflächenabflüsse in den Planbereich bei starken Regenereignissen aus den angrenzenden tiefer liegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.



Starkregenereignisse

Im Rahmen der Starkregenvorsorge sollte geprüft werden, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz der baulichen Anlagen erforderlich werden. Die Schutzmaßnahmen sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über Gebäudezugänge- und Zufahrten sowie über tieferliegende Eingänge, Kellertreppen, Fenster und Lichtschächte zu vermeiden.

Des Weiteren ist geplant, die neuen Erschließungsstraßen neigungstechnisch so zu konzipieren, dass keine Oberflächenabflüsse im Starkregenfall in die angrenzenden Baugrundstücke entstehen.

Wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis eingeholt.

I-7.7.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.

Im Gewerbegebiet „Geißgraben“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz nicht über das öffentliche Wasserversorgungsnetz, sondern über zwei öffentliche Löschwasserbehälter gewährleistet. Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

I-7.7.4 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

I-7.8 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

I-7.8.1 Allgemein

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein vertragliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

I-7.8.2 Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Notwendigkeit einer Ausweisung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde im Vorfeld der Planung seitens der Gemeindeverwaltung geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass keine Notwendigkeit für eine Ausweisung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter besteht.

Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz werden somit nicht erforderlich.

I-7.8.3 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Die vom Verkehr auf der Bundesautobahn A81 im Plangebiet zu erwartenden Schadstoffimmissionen wurden im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung "Geißgraben II" in einem Gutachten "Untersuchung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen" vom Büro Wölfel mit Datum vom 18.06.2019 untersucht und die Immissionswerte im Bereich der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung bewertet.

Die Bewertung der Luftschadstoffuntersuchung, die durchgeführt wurde, ergab, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Schadstoffbelastungen auf die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ausgeschlossen werden können.

Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden nicht erreicht bzw. überschritten. Gemäß Gutachten sind unterrealen Bedingungen geringere Immissionswerte zu erwarten.



Aufgrund der Lage des Planbereichs „2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung Geißgraben II“ in unmittelbarer Nachbarschaft geht die Gemeinde Großbrinderfeld davon aus, dass im Planbereich ebenfalls keine verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen aus der Bundesautobahn A81 zu erwarten sind.

I-7.8.4 Gewerbebedingte Luftverunreinigungen

Für den Schutz vor schädlichen Luftschadstoffen und damit verbundenen evtl. auftretenden Geruchsbelästigungen gilt wie für alle anderen Immissionsarten der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, dass schädliche Auswirkungen von Immissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole und Dämpfe. Oft sind Luftverunreinigungen mit Geruchsemissionen verbunden, die vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Mineralölraffinerien, Lebensmittelabriken, Intensivnutztierhaltungen und Abfallentsorgungseinrichtungen sowie aus dem Kraftfahrzeugverkehr entstehen können.

Da es sich bei Luftschadstoff- und Geruchsmissionen um Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG handelt, besteht ein staatlicher Schutz vor diesen Immissionen, wenn diese nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG).

Generell geht die Gemeinde Großbrinderfeld davon aus, dass Luftverunreinigungen und die damit verbundene Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen durch ein gewerbliches Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dargestellt und geprüft werden. Dies betrifft in der Regel Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen, wenn davon auszugehen ist, dass diese auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen.

I-7.8.5 Anmerkung

Abschließend ist anzumerken, dass sich auf dem Gebiet der Bauleitplanung wegen deren ausschließlich städtebaulichem Bezug nur verhältnismäßig wenig Einsatzmöglichkeiten für die Luftreinhaltung bieten. Im Gegensatz dazu liegt bei der Immissionsart Lärm der Einwirkungsbereich i.d.R. in einem begrenzten überschaubaren Raum, deren Abwehr und Verminderung im Rahmen der Bauleitplanung durch vielfältig anwendbare Instrumente ermöglicht wird.

I-7.9 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die für die angrenzenden Gewerbeflächen geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich als geeignet für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Großbrinderfeld erwiesen und dienen als Grundlage für den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Geißgraben III“ übernommen.

I-7.9.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Der Planbereich soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Nachdem das Gewerbegebiet überwiegend für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung stehen soll, werden Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Solche Einrichtungen und Nutzungen sind innerhalb des Großbrinderfelder Gemeindegebiets gar nicht oder an anderer Stelle vorgesehen.

Des Weiteren werden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die den alleinigen Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen. In Anlehnung an das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und entsprechend der städtebaulichen Planungsabsicht der Gemeinde Großbrinderfeld sollen eigenständig genutzte, großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen generell auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung entstehen.

Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Gewerbegebietes bleiben trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt.



I-7.9.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – § 21a BauNVO)

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte wird im vorliegenden Bebauungsplan „Geißgraben III“ lediglich eine Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Geschossflächen- oder Baumassenzahl in städtebaulicher Hinsicht für nicht erforderlich erachtet.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe soll eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Plangebietes im Gesamtkontext mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen weiterhin gewährleistet werden.

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die Festsetzung lehnt sich an die Festsetzungen im angrenzenden Planbereich „Geißgraben II“ an.

Um der landschaftsplanerischen Zielsetzung im Sinne des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das festgesetzte Maß sichert darüber hinaus eine hohe Flexibilität bei der gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden mit den Festsetzungen nicht überschritten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der künftigen baulichen Anlagen wird unter anderem mit Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) reguliert. Zielsetzung der Festsetzung zur Höhenregulierung baulicher Anlagen ist zum einen die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebiets "Geißgraben". Zum anderen wird eine intensive gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke gewährleistet.

I-7.9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.

Im Planbereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, so dass Gebäudelängen über 50 Meter realisiert werden können. Die Begrenzung der Gebäudeausdehnungen ist mit maximal 75 Meter festgesetzt; somit ist eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten und Betriebsanforderungen gewährleistet.

I-7.9.4 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegungen der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe der künftigen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

I-7.9.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verbunden mit den Pflanz- und Grünflächen in der südlichen Randzone des Planbereichs sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dagegen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

I-7.9.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen beziehen sich auf den Einschrieb in der Planzeichnung.

I-7.9.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Pflanzgebote sehen generell Pflanzungen als Ausgleichmaßnahmen bedingt durch die Bebauung des Planbereiches vor. Da durch die bauliche Entwicklung des Gebiets in die offene Landschaft eingegriffen wird und der



Planbereich leicht exponiert am nördlichen Rand des Gewerbegebiets "Geißgraben" liegt, ist die Grünordnungsplanung zudem auf eine Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen in Form von Pflanzgeboten fokussiert.

Im Hinblick auf die leicht exponierte Lage des Plangebiets und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollen Gehölzstrukturen durch die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen (PG2) am Nordrand entlang der Erschließungsstraße 1 und durch Heckenpflanzungen entlang der Ostgrenze des Planbereichs entstehen, die die künftigen Baukörper teilweise eingrünen. Zur Durchgrünung des Gesamtgebiets werden entlang der südlichen Grenze Heckenpflanzungen vorgesehen. Des Weiteren ist als grünordnerische Festsetzung mindestens ein heimischer großkroniger Baum pro 500 m² überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen (Pflanzgebot PG3 ohne zeichnerische Darstellung).

Neben Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets dienen diese Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahme für unvermeidbare Eingriffe. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

Zu verwenden sind die aufgeführten standortgerechten Arten in der „Liste der Gehölzpflanzungen“ unter Ziffer 9 der Textlichen Festsetzungen.

I-7.9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB in einem Umfang von xxx ha innerhalb des Geltungsbereichs und in einem Umfang von xxx ha (Fl.Nr. xxxxx Gemeinde xxx, Gemarkung xxx) außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (vgl. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kap. II-6.2 des Umweltberichts). Dadurch ist ein Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft infolge der Bebauung und Erschließung des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

I-7.9.10 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen auf den Baugrundstücken zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Großrinderfeld entschieden wird.

Das Verbot wurde nicht nur im Hinblick auf die Versorgung der einzelnen Grundstücke festgelegt, sondern auch im Hinblick auf die Führung der Leitungen innerhalb des Grundstücks, hergestellt durch die Grundstückseigentümer.

Die Gemeinde Großrinderfeld ist generell daran interessiert, die unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Versorgungsleitungen zu realisieren. In der Regel werden im Rahmen der Bauausführung Synergieeffekte mit anderen Versorgern genutzt, so dass ein wirtschaftlicher Bau von Versorgungsleitungen in unterirdischer Ausführung möglich ist.

I-7.9.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.



Die Außenbeleuchtungen sollen einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an. Zum Einsatz kommen entsprechend dem momentanen Stand der Technik LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegt. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden ist aus den genannten Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

I-7.9.12 Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

I-7.9.13 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Geißgraben III“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

I-7.9.14 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

I-7.10 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I-7.10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden alle Dachformen zugelassen. Lediglich die Dachneigung wird auf 25° festgesetzt. Blendende und reflektierende Materialien sind analog zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahme stellen regenerative Energiesysteme wie Photovoltaikanlagen oder thermische Solarkollektoren dar; allerdings sind blendfreie Photovoltaikmodule / Solarkollektoren (z.B. mit einer Antireflexschicht) zu verwenden.

Im Hinblick auf eine eventuelle Entwässerung im Trennsystem sind Metalleindeckungen sowie Fassadenverkleidungen aus Metall nur in beschichteter Ausführung zulässig; die Festsetzung erfolgt zur Verhinderung des Eintrags umweltgefährdender Stoffe in den anstehenden Boden.

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nicht mit leuchtenden oder reflektierenden Farben und Materialien erfolgen, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern.

I-7.10.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Verkehrssicherheit auf die angrenzenden Straßen sind Vorgaben zur Gestaltung der Größe, der Farbe, des Materials und der Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

I-7.10.3 Stellplätze / Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke

Die Ausführung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III nicht zulässig

Stattdessen wurden Festsetzungen zur Herstellung von Zisternen mit getrenntem Nutz- und Speichervolumen getroffen, sodass anfallendes Niederschlagswasser durch den Einsatz zur Kühlung, zur Bewässerung der Freiflächen und zur Nutzung als Brauchwasser nachhaltig bewirtschaftet werden kann.



Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Zur Förderung der Biodiversität hat der Grundstückseigentümer auf 5 % der Grundstücksfläche folgende Maßnahmen vorzunehmen: Herstellung einer Blumenwiese, eines Schmetterlings- und Wildbienaensaums oder eines Blumen- oder Kräuterrasen.

I-7.10.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 2,50 m erfolgte im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung.

I-7.10.5 Retentionszisternen

Eine Retentionszisterne hat die Aufgabe, den Regenwasserhaushalt zu regulieren. Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser einer solchen Retentionsanlage zuzuführen. Die Retentionszisternen sind durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn im Rahmen der Grundstücksbebauung zu erstellen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient zur Rückhaltung von Niederschlagwasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum ist zeitverzögert d.h. gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dem Regenwassersystem anzuschließen. Das Nutzvolumen ist in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen zu nutzen (privater Gebrauch).

Die Vorgaben zur Dimensionierung des Speicher- und Nutzvolumens sowie die Bemessung des Drosselablaufs erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens.

I-7.11 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zu Schutzgebieten, zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Baugrund, zu Altlasten, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Energiegewinnung sowie zur Gebäude- und Anlagenplanung werden Bestandteile als Kapitel III in den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften.

I-8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

I-8.1 ALLGEMEINES

Der Planbereich des Bebauungsplans „Geißgraben III“ stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Bericht werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden darin ebenfalls beschrieben. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht ebenfalls erläutert. Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen, der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

I-8.2 GRÜNORDNUNG

Vorgaben der überregionalen Planung

Neben den genannten einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Immissions-, Boden-, Wasser- und Abfallrecht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken 2020 sowie des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königsheim-Werbach berücksichtigt.



Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, Stand 2002) trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“ (5.1.1 G)

Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Der Planbereich soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Intention der Gemeinde Großrinderfeld ist dabei, die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen zumindest zum Teil zu kompensieren. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die in Bezug mit den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden. Das planerische Konzept beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Einbindung des Planbereichs bzw. der geplanten Baukörper in die Landschaft;
- ⊕ Herstellung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Gestaltung der Freiflächen nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Planexterne Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Die grünordnerischen Festsetzungen werden Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

I-8.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde / wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die allerdings erst im Juli/August abgeschlossen werden kann. Als Zwischenergebnis wurde festgestellt, dass durch die Überplanung der Ackerflächen Quartiere von Bodenbrütern (Rebhuhn und Feldlerche) verloren gehen. Rebhühner kommen nachweislich im Geltungsbereich vor. Des Weiteren ist von der Betroffenheit der Feldlerchen mit großer Wahrscheinlichkeit auszugehen. Hierzu liegen allerdings noch keine verlässlichen Aussagen vor. Die Untersuchungen zu den Feldlerchen erfolgen ab April 2023.

Um das Eintreten eines Zugriffsverbotes zu verhindern und um die ökologischen Funktionen zu sichern, sind für Bodenbrüter vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen.

Die erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen „Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche“ und „Lebensraum Bodenbrüter – Rebhuhn“ erfolgen planextern. Die dafür vorgesehenen Grundstücke im räumlichen Zusammenhang incl. einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung werden im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.



I-8.4 UMWELTBERICHT

I-8.4.1 Allgemein

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung. Auf den anliegenden Umweltbericht, mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

I-8.4.2 Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können allerdings nicht voll umfänglich im Planbereich ausgeglichen werden. Das vorhandene Defizit soll vollumfänglich wie folgt ausgeglichen werden:

- ⊕ Auftrag des im Planbereich anfallenden Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen als planexterne Maßnahme; die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Zuge des weiteren Verfahrens benannt.
- ⊕ Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Großbrinderfeld

I-9. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Großbrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt. Die Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- ⊕ Effiziente Versorgung mit solarer Wärmeenergie – Solarthermie.
- ⊕ Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen, auf den in der Regel relativ großen gewerblich genutzten Gebäuden.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- ⊕ Eingrünung (Pflanzgebotstreifen) im Süden des Planbereiches;
- ⊕ Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (Pflanzgebot PG2);
- ⊕ Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot PG3);
- ⊕ Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- ⊕ Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 6“).

I-10. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

I-11. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** auf der Gemarkung Gerchsheim ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
GE-Grundstücksflächen			28.477 m ²	86,1 %
davon private Grünfläche mit Pflanzgebot PG1	1.355 m ²	4,1 %		
Öffentliche Verkehrsflächen			4.598 m ²	13,9 %
Planungsgebiet, gesamt			33.075 m²	100,0%



TEIL II: UMWELTBERICHT

II-1. KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem Bebauungsplan „Geißgraben III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet „Geißgraben“ geschaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach ist der Planbereich des Bebauungsplans „Geißgraben III“ in Gerchsheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8688 und 86988/1 sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks 7581/1 („Alte Schönfelder Straße“) mit einer Flächengröße von 3,31 ha. Hiervon werden 2,85 ha als gewerblich nutzbare Flächen und 0,46 ha ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 15 m festgesetzt.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung einschließlich der Erläuterung der getroffenen Festsetzungen wurden in den vorigen Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

II-2. UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND -METHODE FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Wirkraumes wurden ferner herangezogen:

- ⊕ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, Stand 2002)
- ⊕ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
- ⊕ Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach
- ⊕ Daten der Biotopkartierung
- ⊕ Geologische Karte 1:25.000 (Online Daten LGRB Freiburg)
- ⊕ eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortseinsicht, Juli 2019
- ⊕ Erhebung des Artenbestandes, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut für Faunistik, August 2019

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Detaillierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Umweltprüfung bezogen auf das Ziel, den Menschen vor nachteiligen Umweltwirkungen zu schützen, wichtige Grün- und Freiflächen zu erhalten, die Landschaft mit ihrer Erholungseignung zu erhalten und zu entwickeln, Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu minimieren und erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden, auf der Überprüfung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie landschaftsbezogene Erholung.

II-3. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen und das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.



Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung (BauGB § 2a), den Inhalt regelt die Anlage 1 zum Baugesetzbuch (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2).

Dabei sind die im **BNatSchG** formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

So hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Ferner sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern (§ 1 Abs. 5 BNatSchG bzw. Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG).

Neben den genannten einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Immissions-, Boden-, Wasser- und Abfallrecht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken 2020 sowie des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königsheim-Werbach berücksichtigt.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** (LEP, Stand 2002) trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“ (5.1.1 G)

„Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“ (5.1.1 Z)

„Wild lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; ihre Lebensräume sowie ihre Lebensbedingungen sind zu erhalten, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.“ (5.1.2.1 G)

„Biotope sollen ihrer Biotop-Funktion angepasst weiter bewirtschaftet werden.“ (5.1.2.3 G)

In der Raumnutzungskarte des **Regionalplans** finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

„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.“ (1.2.4. G (2))



„Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))

„Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilträumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der „**Landschaftsplan** für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim, Großbrinderfeld, Königheim, Werbach“ stammt bereits aus dem Jahr 1987 und wurde in den Jahren 1988 und 1989 ergänzt. Als Ziel der Landschaftsplanung wird darin auf Seite 4 unter anderem genannt:

„Die ästhetischen Werte und die besondere Eigenart des Landschaftsbildes wahren. Vorrangig: Hanglagen und Ortsrandgestaltung (Übergänge Siedlungsraum / Freie Landschaft)“.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des gemeinsamen **Wasserschutzgebietes** der Brunnen II und IV Gemarkung Grünsfeldhausen, des Brunnens „Beunth“ Gemarkung Großbrinderfeld und des Brunnens „Ilmspan“ Gemarkung Ilmspan (Rechtsverordnung vom 20.01.2006).

Die Zwischenergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in die Unterlagen eingeflossen.

Gemäß **der amtlichen Biotopkartierung** sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

II-4. RELEVANTE WIRKFAKTOREN

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- oder planbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Diese lassen sich im Plangebiet wie folgt konkretisieren:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen, Baufeldern, Baustelleneinrichtung,
- ⊕ temporäre Erhöhung der Schallimmissionen durch Baufahrzeuge.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ dauerhafte Flächenumwandlung und Versiegelung und damit einhergehender
- ⊕ Verlust von landwirtschaftlichen Flächen als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten, Gärten,
- ⊕ Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima),
- ⊕ Verringerung des Retentionsvolumens im Bereich der überbauten Flächen,
- ⊕ optische Störungen und Veränderung des Landschaftsbildes durch Art und Maß der baulichen Nutzung.



II-5. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

II-5.1 STANDORT UND LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit 129 Tauberland einer Einheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Das Plangebiet befindet sich ca. 450 m südlich des Ortsteils Gerchsheim, im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Westen verläuft die „Alte Schönfelder Straße“. Der Planbereich selbst besteht aus einer strukturalmen, ackerbaulich genutzten Fläche.

Als potentiell natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald anzunehmen. Dieser ist nicht mehr vorhanden.

Das anstehende Gestein ist der Untere Keuper der Lettenkeupereinheit.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Planbereich schließt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Geißgraben“ an. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet direkt an, im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet an.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A7 in einem Abstand von weniger als 100 m von Süd nach Nordost.

Im Umfeld befinden sich weiter keine Wohnbebauung oder schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109. Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 438 m nördlich im Ortsteil Gerchsheim.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung auf

- ⊕ der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Schutzgebiete, Boden, Fläche, Landschaftsbild),
- ⊕ dem Schutz des Menschen vor unvermeidbaren Lärmbelastungen.

Der Beurteilung des Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsumgriffs wurden zugrunde gelegt:

- ⊕ Daten der Biotopkartierung,
- ⊕ Geologische Karte 1:25.000 (Online Daten LGRB Freiburg),
- ⊕ Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)", 2023,
- ⊕ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf), Institut für Faunistik, Herr Weinhold, Stand 04/2023,
- ⊕ Erhebung der Realnutzung und Biotoptypen durch Luftbildauswertung und eigene Geländebegehung 02/2023,
- ⊕ Bewertung der Bodenfunktionen auf Basis des ALB (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)).

II-5.2 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

II-5.2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung.



Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Landschaftsraum südlich von Gerchsheim ist von großflächiger, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Strukturgebende Gehölze finden sich lediglich entlang von Flurwegen oder im Bereich von Siedlungsnutzung. Der Planbereich selbst wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Aufenthaltsqualität als siedlungsnaher Freiraum ist durch die Schallimmission aus der südlich gelegene Bundesautobahn stark vorbelastet.

Der Planbereich schließt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Geißgraben“ an. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet direkt an, im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet an.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A7 in einem Abstand von weniger als 100 m von Süd nach Nordost.

Im Umfeld befinden sich weiter keine Wohnbebauung oder schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109. Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 438 m nördlich im Ortsteil Gerchsheim.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Der östlich verlaufende Flurweg stellt trotz der Nähe zur Autobahn Teil des siedlungsnahen Freiraums von Gerchsheim dar. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen),
- ⊕ Verlust an Freiraum ohne Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion,
- ⊕ Da der überörtliche Verkehr nicht durch die Ortslage von Gerchsheim in das Gewerbegebiet geführt wird, ist mit keinen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen in der Ortslage von Gerchsheim zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen.

- ⊕ Pflanzgebote zur Eingrünung, Sicherung des Durchgrünungsgrads und Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **gering** zu bewerten.

II-5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt.

Im Westen verläuft die Alte Schönfelder Straße und im Osten verläuft ein Wirtschaftsweg, der als Grasweg ausgebildet ist. Nördlich schließen sich bis an den Ortsrand von Gerchsheim in ca. 450 m Entfernung Ackerflächen sowie ein Freizeit-Gartengrundstück an. Im Süden schließt sich das Gewerbegebiet Geißgraben an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Biotope vorhanden.



Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung durch Eintrag von Dünger und Pestiziden, sowie durch Lärm, Durchschneidung des Lebensraumes sowie Barrierewirkung der in geringer Entfernung verlaufenden Bundesautobahn A 81.

Gemäß Zielartenkonzept LUBW besitzen Graumammer, Haubenlerche, Kiebitz, Wachtelkönig, Wiesenweihe, Feldlerche sowie Rebhuhn Untersuchungsrelevanz.

Der Main-Tauber-Kreis zählt zum Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters** in Baden-Württemberg. Aktuelle Nachweise aus der Gemarkung Großrinderfeld-Gerchsheim fehlen jedoch. Eine Untersuchung des Plangebiets im Rahmen der 1. Änderung / Erweiterung des Gewerbegebiets „Geißgraben II“ aus dem Jahr 2016 lieferte keine Nachweise.

Die vorläufigen Ergebnisse der faunistischen Kartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan zeigen, dass im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches **Rebhühner** vorkommen. Bislang wird davon ausgegangen, dass die überplanten Bereiche kein geeignetes Bruthabitat zur Eiablage darstellen, sondern als Nahrungsrevier dienen bzw. Bestandteil des Streifengebiets sind.

Von der Betroffenheit von mehreren **Feldlerchenbrutpaaren** ist auszugehen; hierzu liegen allerdings noch keine abschließenden Aussagen vor. Die Reviere wurden dafür mit Distanzen von etwa 100 m zum Mittelpunkt der am nächsten zum Gewerbegebiet gelegenen Reviere unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Reviergrößen und Effektdistanzen zu optischen Störungsquellen, wie Bewegungen und Vertikalstrukturen abgegrenzt.

Ein Vorkommen von **Pflanzenarten**, die im **Anhang IV der FFH-RL** sowie in der **Roten Liste** aufgeführt sind, ist aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen auszuschließen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Es würde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt stattfinden, eine Nutzungsextensivierung wäre nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ geringe temporäre, baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb,
- ⊕ weitgehender Verlust von Vegetationsstrukturen (Ackerflächen) mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und flächige Bodenversiegelung innerhalb der künftigen Bau- und Erschließungsflächen,
- ⊕ dauerhafter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- ⊕ Verlust von Nahrungshabitaten für Vogelarten,
- ⊕ Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten (2 Brutreviere der Rebhühner, ?? Brutpaar Feldlerche),
- ⊕ Beeinträchtigung des Lebensraums von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Kleintierarten durch nächtliche Beleuchtung der vormals dunklen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Vergrämung von Feldbrütern vor Beginn der Baumaßnahme durch Schwarzbrache/Flutterbänder o.ä.
- ⊕ Beginn der Baumaßnahme / Räumung von Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter (d.h. Ende September bis Anfang März) bzw. nach gutachterlichem Ausschluss der Belegung von Brutplätzen,
- ⊕ Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher), Festsetzungen von Maßnahmen zur Strukturaneicherung und Durchgrünung,
- ⊕ Festsetzung zum Einsatz insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel und Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Stand der Technik).



Artenschutz

Durch das Planungsvorhaben sind bodenbrütende Ackervögel (Feldlerche und Rebhuhn) betroffen. Der Verlust von xxx Feldlerchenrevieren wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A xxx_{CEF} ausgeglichen. Die Art der Maßnahme orientiert sich an den Vorgaben der Broschüren Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg, 2021, Arbeitshilfe Maßnahmenempfehlung Offenland und Arbeitshilfe Zielarten Offenland sowie der Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Danach sind Maßnahmen zur Anreicherung von Ackergebieten mit gehölzfreien Ackerbegleitstrukturen (M 1), die Anlage mehrjähriger Wechselbrachen und Dauerbrachen (M 5.3.1, M 5.3.2), oder eine Getreide-Einsaat mit doppeltem Saatreihenabstand und reduzierter Saatmenge (M 5.3.3), als Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel als wirksam und geeignet empfohlen. Je nach Maßnahmentyp sind pro verlorengehendem Brutpaar 0,1 bis 0,3 ha (Feldlerche) und ca. 1,0 ha (Rebhuhn) Ausgleichsfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten (voraussichtlich 1 Brutrevier der Rebhühner, 3 Brutpaare Feldlerche),
- ⊕ Beeinträchtigung des Lebensraums von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Kleintierarten durch nächtliche Beleuchtung der vormals dunklen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen zum Teil vorgezogener CEF-Ausgleichsmaßnahmen kann die Erfüllung der Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbote vermieden werden, sodass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population dieser Art auszuschließen.
- ⊕ CEF-Maßnahme Feldlerche: (A xx CEF) durch
 - Anlage von xxx m² Blühflächen / Blühbrachen (xxx x 500 m²),
 - auf dem Flurstück xxx, Gemarkung xxx, Gewinn xxx im räumlichen Zusammenhang zum Planbereich.
- ⊕ CEF-Maßnahme Rebhuhn: Herstellen von selbstbegrüntem oder begrüntem Dauerbrachen durch
 - Einsaat einer autochthonen krautreichen Saatmischung,
 - Anlage von Feldrainen entlang von Schlaggrenzen,
 - Anlage von Ackerrandstreifenauf Fl.-St. xxx Gemarkung im Umfang von xxx ha.

Bewertung

Auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen mit geringer Artenvielfalt im Plangebiet sind durch das Planungsvorhaben Habitate und Lebensräume bodenbrütende Ackervögel (Feldlerche und Rebhuhn) hoher Bedeutung betroffen.

In der Gesamtbetrachtung ist dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit Nachweis von streng und besonders geschützten Tierarten) bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt zuzuweisen.

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer, habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen können Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2023) werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Auf die notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.



II-5.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet steht der Untere Keuper (Lettenkeuper) mit einer Wechsellagerung von Tonstein, Sandstein und Dolomitstein an. Daraus haben sich Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Fließerde aus Lettenkeuper-Material entwickelt. Die vorhandene Bodenart schwerer Lehm besitzt eine geringe bis mittlere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Alle diese Kartiereinheiten stellen keinen Sonderstandort für naturnahe Vegetation dar. Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sowie Geotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Innerhalb des versiegelten Wegebereiches sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Vorbelastung der Böden aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung, woraus Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge resultieren können.

Bodendenkmale sowie Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen. Es würde weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt stattfinden, eine Nutzungsextensivierung wäre nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer Ertragsfähigkeit (LT5V, L6Vg),
- ⊕ Versiegelung im Bereich der künftigen Bau- und Erschließungsflächen sowie der Betriebsflächen verbunden mit dem Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen,
- ⊕ ggf. geringe temporäre Schadstoffbelastung während der Bauphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß,
- ⊕ Massenausgleich des unbelasteten Erdaushubes auf dem Grundstück, getrennter Ausbau und ordnungsgemäße Zwischenlagerung von Oberboden,
- ⊕ Im Bereich der privaten Grünfläche / Ausgleichsflächen werden xxxx m² Ackerfläche in Gehölzstandorte umgewandelt, durch die Gehölzpflanzung verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen,
- ⊕ xxxxx m² Ackerfläche werden in extensiv genutztes Grünland umgewandelt, die mit Dünger, Herbiziden etc. vorbelasteten Böden steigern auch ihre Filter- und Pufferfunktion. Dies trägt zur planinternen Kompensation bei,
- ⊕ Auftrag von überschüssigem Oberboden zur Aufwertung des Bodens auf externen Ackerflächen.

Bewertung

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der zulässigen Bodenneuversiegelung und der Eingriffe in das Bodengefüge die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als **mittel** zu bewerten.

II-5.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.



Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128.141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006). Laut Rechtsverordnung ist das Errichten von Baugebieten (bzw. sonstigen Nutzungen) zulässig, wenn „die Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen“.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ dauerhafte Verringerung des Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung von mind., 20.000 m² innerhalb der Bauflächen,
- ⊕ vermehrter oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser durch hohen Versiegelungsgrad.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 20.1.2006 sind zu beachten,
- ⊕ Begrenzung des Versiegelungsgrads,
- ⊕ Entwässerung im Trennsystem,
- ⊕ gezieltes Sammeln und Rückhalten des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet.

Bewertung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet als **mittel** eingestuft.

II-5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Deutsche Wetterdienst gibt für den Bereich Großrinderfeld eine durchschnittliche Jahreslufttemperatur von 9°-10°C an. Mit 600 mm Niederschlag gehört das Gebiet zu den trockensten Gebieten Süddeutschlands.

Das Planungsgebiet ist vollständig von unversiegelten Ackerflächen geprägt. Randlich verläuft ein Grasweg. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebauten Bereiche vorhanden. Die Ackerflächen dienen der Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Westen ab, besitzt allerdings keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für klimatischbelastete Siedlungsbereiche.

Im Hinblick auf die Lufthygiene weist das Planungsgebiet durch die angrenzende Straße sowie die in geringer Entfernung verlaufende Bundesautobahn A 81 verursachten verkehrsbedingten Schadstoffemissionen eine Vorbelastung auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ geringe vorübergehende baubedingte Emissionen von Schadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen im Bereich der Baustelle,
- ⊕ Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (Ackerflächen) ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktion durch Flächenversiegelung, dadurch mikroklimatische Veränderungen,
- ⊕ versiegelte Flächen tragen zur Aufheizung des Gebietes bei.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Großrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitpläne dar.



nung dar. Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen und der daraus zwingend notwendigen Dekarbonisierung stellt die Gemeinde Großrinderfeld für neue Bauleitplanung klimagerechte Zielvorgaben auf, um den Anforderungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand im Zieljahr 2040 gerecht zu werden,

Daher werden Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen, die nicht nur die direkten Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung minimieren, sondern auch darüber hinaus langfristige wirksame Maßnahmen zur Bewältigung des Klimawandels darstellen.

- ⊕ Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Durchlüftung und Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion,
- ⊕ Festsetzung der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Speicherung und Einsatz für Bewässerung und Kühlung über Zisternen,
- ⊕ Verbindliche Vorgabe der Installation von Photovoltaikanlagen auf Nichtwohngebäuden,
- ⊕ Verbindliche Vorgabe der die Wärmeversorgung der Gebäude über [kommunale] Wärmenetze oder über dezentrale Einzelversorgung der Gebäude durch Wärmepumpen und Biomassekessel mit energetischer Optimierung der Gebäudehülle (vgl. MUK BW (Hrsg.), Handlungsleitfaden Kommunale Wärmeplanung, 2021),
- ⊕ Keine Zulässigkeit der Nutzung von fossilen Energieträgern (Heizöl, Erdgas oder Kohle) für die Wärmeversorgung.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten. Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft wird planintern durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken weitgehend kompensiert.

II-5.2.6 Schutzgut Landschaft

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In der naturräumlichen Gliederung liegt das Planungsgebiet am östlichen Rand des Naturraums „Tauberland“ (129), einer Einheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12).

Das Plangebiet befindet sich ca. 450 m südlich des Ortsteils Gerchsheim, im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Westen verläuft die „Alte Schönfelder Straße“. Der Planbereich selbst besteht aus einer strukturarmen, ackerbaulich genutzten Fläche.

Entlang des östlichen Geltungsbereiches verläuft von Nordost nach Südwest die Bundesautobahn A 81.

Der Planbereich liegt auf einem überwiegend nach Westen ausgerichteten, relativ flach geneigtem Hang. Das vorhandene Gelände im Planbereich steigt von der südlichen Spitze des Planbereichs tendenziell in Richtung Nordosten und weist Höhen zwischen ca. 352,5 müNN im Süden und ca. 364,3 müNN im Nordosten auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 12 Meter. Die vorhandenen Geländeneigungen liegen in der Regel zwischen ca. 1 % und 8 %.

Es sind keine wichtigen Sichtachsen und Blickbeziehungen („Postkartenblicke“) betroffen. Die Einsehbarkeit des Planungsgebietes ist auf das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Autobahn A81 beschränkt.

Als Vorbelastungen, die das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung stören, sind die vorhandene Bebauung sowie die Schallimmissionen der Autobahn A 81 zu nennen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Veränderungen des Landschaftsbilds durch Überformung durch neue Baukörper;
- ⊕ Verlust von Flächen (ca. 3,3 ha) der offenen Feldflur



- ⊕ Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Erhöhung der bestehenden Verkehrsbelastungen aufgrund gewerblicher Nutzung
- ⊕ vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Pflanzgebote zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrads und Erhalt der Aufenthaltsqualität,
- ⊕ Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft,
- ⊕ schnelle Begrünung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durch Pflanzgebote und Vorgaben zu Pflanzqualitäten,
- ⊕ Zeitnahe Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Festsetzung von Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild in einem durch die bestehende Bebauung und der Nähe zur Bundesautobahn A 81 vorbelasteten Landschaftsbildausschnitt **gering** zu bewerten.

II-5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß § 20 DSchG BW.

Bewertung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

II-5.2.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

Landwirtschaftliche Nutzflächen: 3,30 ha

Beansprucht werden Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Gewerbegebiete.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Durch Überbauung und Versiegelung werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) im Umfang von 3,3 ha in Anspruch genommen von ca. 3,30 ha vor.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Siedlungserweiterung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in Anbindung an bestehende Gewerbegebiete, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- ⊕ Reduzierung des Flächenverbrauchs durch angemessene Fahrbahnbreiten in der Erschließungsstraße,



- ⊕ Sicherung von Grünflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan,
- ⊕ Berücksichtigung der Rückbaubarkeit /Recyclingfähigkeit von Gebäuden und Bodenflächen bereits im Rahmen der Überplanung der Grundstücke,
- ⊕ Begrenzung der Bodenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen,
- ⊕ Festsetzung der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Speicherung und Einsatz für Bewässerung und Kühlung über Zisternen,
- ⊕ Festsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung auf Dachflächen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Erschließung von Gewerbeflächen erforderliche Maß begrenzt. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der Flächenverbrauch minimiert und eine Flächenausweisung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme geringgehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

II-5.3 WECHSELWIRKUNGEN

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen: Flächenversiegelung, Abgrabungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz). Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch projektbedingte Auswirkungen des Planungsvorhabens nicht gegeben.

II-5.4 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN / SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung gemäß dem Stand der Technik.

Die Entwässerung zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird im Trennsystem mit Rückhaltung erfolgen.

II-5.5 AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Aufgrund der geplanten Nutzung für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

II-5.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standortalternativen wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geprüft. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes untersucht. Erschließungs- oder Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen, wurden ebenso wie Festsetzungen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen und Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche reduziert:

- ⊕ Begrenzung der Gebäudehöhen zur Gewährleistung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- ⊕ Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung, Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- ⊕ Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote,
- ⊕ Begrenzung der Bodenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen.



II-6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN

II-6.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen der übergeordneten Planungen wurden die planerischen Zielaussagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitet. Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind grünordnerische Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt (vgl. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung).

Diese wurden schutzgutbezogen in den vorangegangenen Kapiteln genannt.

II-6.2 ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT U. DES ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSBEDARFES

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung des naturschutzrechtlichen Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der „Ökokontoverordnung – ÖKVO“ (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, LUBW Fassung 21.12.2021). Analog Anlage 2 zu § 8 der Ökokontoverordnung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden bewertet. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Nachfolgend sind die schutzgutbezogenen Bilanzen zu Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf zusammengestellt. Die Darstellung zu Bestand sowie Planung befindet sich im Anhang.

II-6.2.1 Schutzgut Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt

Anhand des Bewertungsmodells der Ökokontoverordnung (2010) ergibt sich folgende rechnerische Eingriffs-Kompensationsbilanz:

Tabelle 1: Bewertung Biotop Bestand = vor dem Eingriff

BESTAND			
Nutzung/Biotoptyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Bilanzwert
Acker Beispiel ggf. Löschen	33.075	4	132.000
Wert vor Eingriff (Bestand)	33.075		297.675

Tabelle 2: Eingriffsbewertung Biotop = nach dem Eingriff und Gegenüberstellung Bestand - Planung

PLANUNG				
Nr.	Nutzung/Eigenart	Fläche (m ²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Verkehrsflächen asphaltiert	4.598	1	4.598
60.10	versiegelbare Fläche innerhalb der Bauflächen (inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) GE 28.477 m ² x GRZ 0,6	16.273	1	16.273



PLANUNG				
60.50	Grünflächenanteil / nicht überbaubare Freiflächen innerhalb der Bauflächen (ohne Pflanzgebot), Intensivrasen mit Gehölzen GE 28.477 m ² x GRZ 0,4	10.729	4	42.915
41.22	Pflanzgebot innerhalb GE mit GRZ 0,6 (Strauchhecke) PG1	1.355	14	5.420
45.30a	Pflanzung Einzelbaum auf mittelwertigen Biototyp (60.50) (20 Stck. x 98 cm StU nach 25 Jahren = 588 WP) PG2	20 St.	6	11.760
60.50	Pflanzfläche Einzelbäume auf privaten Grundstücken (PG2)	120	6	720
41.22	Baum- und Strauchhecke	0	14	
37.12	Extensiv-Acker mit Unkrautvegetation Entwicklung Acker-Blüh-Brache für Feldlerche	3.000	23	69.000
60.60	Kompensationsfläche im Ökokonto Gemeinde Großbrinderfeld			
Wert nach Eingriff (Planung)		33.075		107.082
Wert vor Eingriff (Bestand)		33.075		132.300
Bilanz (Differenz Planung - Bestand)				-25.218

Innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans „Geißgraben III“** ergibt sich nach der Bilanzierung der Eingriffe unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt ein **Kompensationsdefizit von -25.218 Ökopunkten**.

II-6.2.2 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012, 2. überarbeitete Auflage). Die Einstufung von Bestand sowie Planung erfolgte gemäß der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (Stand 21.12.2021). Für Flächen ohne Bodenfunktionsbewertung wurden Werte von angrenzenden Fläche angenommen.

Tabelle 3 Eingriffsbewertung Schutzgut Boden - Ausgangssituation

Ausgangssituation	Planung	Fläche (m ²)	Bewertung vor dem Eingriff		Bewertung nach dem Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme		Kompensationsbedarf	
			Wertstufe des Bodens	Öko-punkte pro m ²	Wertstufe des Bodens	Öko-punkte pro m ²	um Wert-stufen	Öko-punkte pro m ²	Bodenwert-einheiten	Öko-punkte
unversiegelte, nicht gestörte Flächen (Daten Bodenschätzung LT4V, LT5V, LT6V, T5V, T6V, T5Vg, L5V)	Versiegelung	20.871	2,17	8,66	0	0	2,17	8,66	45.291	180.745
Kompensationsbedarf									45.291	- 180.745



Tabelle 4 Eingriffsbewertung Schutzgut Boden – Maßnahme zur Minderung und Kompensation

PLANUNG SCHUTZGUT BODEN				
Nr.	Maßnahme zur Minderung und Kompensation	Fläche (m ²)	Biotopwert	Bilanzwert
1	Nutzungsextensivierung von Ackerflächen im Plangebiet	1.355	3	4.065
2	Nutzungsextensivierung von Ackerflächen auf AE Fläche	3.000	4	12.000
3	Oberbodenauftrag bis 20 cm	25.000	4	100.000
Wert nach Eingriff (Planung)				116.065
Wert vor Eingriff (Bestand)		20.871	45.291	-180.745
Bilanz (Differenz Planung - Bestand) Planwert				-64.680

Anhand der Bewertung ergibt sich zunächst ein Kompensationsdefizit von **-180.745 Ökopunkten**

Die Nutzungsextensivierung im Bereich der privaten Grünfläche im Süden und Osten (PG1) wird mit 3 Ökopunkten auf 1.355 m² Fläche und somit **4.065 Ökopunkten** berücksichtigt. Die Nutzungsextensivierung der Ackerfläche im Zuge der Kompensation des Verlustes von Feldvogelbrutrevieren wird mit 12.000 Ökopunkten angerechnet.

Der im Plangebiet (3,3 ha) in einer Stärke von 0,15 cm abgetragene Oberboden kann in einer Stärke von 0,20 cm auf planexterne Ackerflächen im Umfang von 2,5 ha wieder aufgetragen werden. Der Oberbodenauftrag wird mit 4 Ökopunkten auf 2,5 ha Fläche und somit **100.000 Ökopunkten** berücksichtigt.

Unter Anrechnung der oben beschriebenen Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Versiegelung ein Kompensationsbedarf von **-64.680 Ökopunkten** für das Gewerbegebiet.

Gesamtkompensationsbedarf

Tabelle 5 Gesamtkompensation Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden

Schutzgut Tiere und Pflanzen	Bilanzwert (Ökopunkte)	Schutzgut Boden (Ökopunkte)	Boden (Ökopunkte)
Bestandswert (Verlust von Biotopen)	107.082	Bestandswert (Versiegelung)	116.065
Planwert (Planinterne Kompensation)	132.300	Planwert (Planinterne Kompensation):	-180.745
Überschuss / Defizit	-25.218	Defizit	-64.680

Unter Berücksichtigung planinterner Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für das

Schutzgut Tiere und Pflanzen ein Kompensationsdefizit von - 25.218 Ökopunkten und für das

Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von - 64.680 Ökopunkten.

Insgesamt ergibt sich ein **Gesamtkompensationsbedarf von - 89.898.**

Die Umwandlung von Intensiv-Ackerland in Extensiv-Ackerflächen mit Wechselbrachen- und Blühstreifen kann mit ca. 23 WP für die Anreicherung der biologischen Vielfalt (Biotoptyp 37.12, Acker/Ackerbrache mit Unkrautvegetation) und mit 4 WP für die Wiederherstellung natürlicher Standortverhältnisse angesetzt werden.

In Abhängigkeit vom Ergebnis der saP sind Ausgleichsflächen für Feldlerche und Rebhuhn durch Umwandlung von Ackerflächen in Brach- und Blühflächen insgesamt ca. 1,0 bis 2,0 ha Kompensationsfläche im räumlichen Umfeld mit Abstand von ca. 100 bis 150 m zu Vertikalstrukturen und Freileitungen erforderlich. Beispielhaft sind 0,3 ha Kompensationsbedarf in der Tabelle 2 (Planung / Kompensation) angesetzt.



Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt xxxx festgesetzt.

⊕ **Planinterne Maßnahme 1 = Pflanzgebot PG1**

Pflanzgebot PG1 entlang der nordöstlichen Grenze:

Anpflanzung von ein- bis dreireihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, ca. 1.355 m²

⊕ **Planinterne Maßnahme 2 = Pflanzgebot PG2**

Anpflanzung von 20 Einzelbäumen als Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen gemäß Plandarstellung

⊕ **Planinterne Maßnahme 3 = Pflanzgebot PG3**

Ergänzend zu PG1 und PG2: Anpflanzung eines Einzelbaumes als Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen je angefangene 500 m² überbaute Fläche auf den privaten Baugrundstücken.

⊕ **Planexterne Maßnahme 1**

Der im Gebiet anfallende Oberboden wird auf planexterne Ackerflächen aufgetragen werden.

Ansatz: Der im Plangebiet (3,3 ha) in einer Stärke von 0,15 cm abgetragene Oberboden kann in einer Stärke von 0,20 cm auf planexterne Ackerflächen im Umfang von 2,5 ha wieder aufgetragen werden.

Der Oberbodenauftrag wird mit 4 Ökopunkten auf 2,5 ha Fläche und somit 100.000 Ökopunkten berücksichtigt. Die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

Unter Anrechnung der oben beschriebenen Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden nicht vollständig gedeckt werden.

Es ist vorgesehen, das Kompensationsdefizit durch Maßnahmen innerhalb des Ökokontos der Gemeinde Großbrinderfeld auszugleichen. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

II-6.4 BERÜCKSICHTIGUNG AGRARSTRUKTURELLER BELANGE

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Durch Auswahl von Kompensationsmaßnahmen die die Bewirtschaftung und Pflege landwirtschaftlich genutzte Flächen vorsehen und somit die Flächen nicht aus der Nutzung genommen werden, werden agrarstrukturelle Belange ausreichend berücksichtigt.

II-7. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer, habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche können Schädigungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

II-8. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN UNTERLAGEN

Zur Darstellung und Beschreibung der Umweltsituation wurde der Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, (LUBW) angewendet.



Weitere zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1: 75.000 (geowissenschaftliche Karten des LGRB-Mapservers) und 1: 10.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Diese Informationen wurden ergänzt durch eigene Ortsbegehungen und werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand pauschal und überschlägig beurteilt.

II-9. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG (MONITORING)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt. Wegen der Lage in einer Wasserschutzzone III ist die Baumaßnahme hinsichtlich ihrer Grundwassergefährdung zu überwachen.

II-10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem **Bebauungsplan „Geißgraben III“** werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbebetriebes (GRZ 0,6) geschaffen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der überwiegend durchschnittlich bis gering empfindlichen Bestandssituation - durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastete, außerhalb der Ortslage von Gerchsheim, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 81 liegenden Fläche - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden baubedingte, anlagen- und nutzungsbedingte Auswirkungen betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im überplanten Bereichs wird durch die geplante Nutzung verändert und nachhaltig beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen und Pflanzgeboten sowie zu planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts kompensiert und wieder hergestellt.

Die geplante Bebauung verändert das Erscheinungsbild des strukturarmen Landschaftsraumes nachhaltig. Durch vorgesehene Durchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima können durch planinterne Maßnahmen (wie z.B. Pflanzung von Einzelbäumen, Hecken) kompensiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Brunnen II und IV Gemarkung Grünsfeldhausen, des Brunnens „Beunth“ Gemarkung Großrinderfeld und des Brunnens „Ilmspan“ Gemarkung Ilmspan (Rechtsverordnung vom 20.01.2006). Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 20.1.2006 sind zu beachten, damit dem Schutz des Grundwassers Rechnung getragen werden kann.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche notwendig. Der Verlust der Bruthabitate (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird durch die Anlage eines Blühstreifen bzw. einer Blühbrache kompensiert.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht.

Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten baulichen Entwicklung.



Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offene, strukturarme Feldflur am Ortsrand, geringe landschaftliche Vielfalt; Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrslärm (A 81), geringe Wohnumfeld-/Erholungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets. 	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intensiv genutzte Ackerflächen, geringe Biotopqualität; ▪ Vorkommen geschützter Arten (Feldlerche) ▪ Vorbelastung durch Verlärmung / Zerschneidung Lebensraum durch die angrenzende Bundesautobahn A81; ▪ Keine Schutzgebiete oder Biotope vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zu Baufeldräumung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel); ▪ vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion für die Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahmen); ▪ Pflanzgebote mit standortgerechten Gehölzarten. 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart schwerer Lehm besitzt eine geringe bis mittlere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit; ▪ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung durch Einträge von Düngemitteln und Pestizide; ▪ keine Geotope vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung der Flächenversiegelung; ▪ Hinweise zum Bodenschutz 	mittel
Landschaft, Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage ca. 450 m südlich der Ortslage Gerchsheim, im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 81; ▪ weitgehend strukturarme landwirtschaftlich genutzte Flächen; ▪ Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen; ▪ Lage auf einem überwiegend nach Westen ausgerichteten, relativ flach geneigtem Hang, nur vom bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesautobahn A 81 einsehbar, keine Fernwirkung; ▪ Keine besonderen Sichtbeziehungen betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzungen zur Gebäudehöhe ▪ Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft; ▪ Vorgaben zu Pflanzqualitäten. 	gering
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächeninanspruchnahme intensiv genutzter Ackerflächen für Bebauung im Umfang ca. 3,3 ha 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Flächenbedarfs auf das unbedingt notwendige Maß 	mittel



Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none">▪ Kaltluftentstehungsgebiet ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der topographischen Verhältnisse, vergleichbare Flächen im Umfeld.	<ul style="list-style-type: none">▪ Neupflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- Staubfilter).	gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">▪ keine Kulturdenkmäler bekannt.	<ul style="list-style-type: none">▪	nicht betroffen

Großbrinderfeld, den 16.05.2023

Johannes **Leibold**

-Bürgermeister-



ANHANG 2: GRÜNORDNUNG - MASSNAHMEN



22-093 BP Gewerbegebiet Geißgraben III in Gerchsheim
Grünordnung - Maßnahmen
KM/708 | 01.2.500 | 31.03.2023

arc.grün | Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, gmbh
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Bebauungsplan „Geißgraben III“** basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

- ⊕ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- ⊕ **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- ⊕ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)**: Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)**: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)**: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Bodenschutz 23 (2010)
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)**: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Bodenschutz 24, Arbeitshilfe (2012, 2. überarbeitete Auflage)
- ⊕ **Regierungspräsidien Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart (Hrsg.)** Broschüren Landesweiter Biotopverbund Baden - Württemberg, Arbeitshilfe Maßnahmenempfehlung Offenland und Arbeitshilfe Zielarten Offenland, Stand März 2021, www.lubw.baden-wuerttemberg.de Service: Publikationen
- ⊕ **Institut für Faunistik, U. Weinhold**: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Geißgraben III " in Gerchsheim (BW), Artenschutzrechtliche Einschätzung, September 2023
- ⊕ **Gemeinde Großbrinderfeld**, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich