KLÄRLE

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan `Beund / Zündmantel´

Gemarkung Großrinderfeld
Gemeinde Großrinderfeld
Main-Tauber-Kreis

Stand: 17. Dezember 2024
Änderungen gegenüber der Fassung vom 24.01.2023 sind in grün gekennzeichnet.

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

BEGRÜNDUNG 3
1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Plangebiet 3
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung 3
2.2 Städtebaulicher Entwurf 4
2.3 Städtebauliche Zahlenwerte 5
3 Übergeordnete Planungen 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 6
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung 14
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 14
4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen 15
4.4 Grünflächen und Pflanzgebote 15
5 Örtliche Bauvorschriften 15
6 Erschließung 16
6.1 Straßen und Wege 16
6.2 Abfallentsorgung 16
6.3 Wasser/Abwasser/Strom 16
7 Schutzgebiete 17
UMWELTBERICHT 19
8 Einleitung 23
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 23
8.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 23
8.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) 23
8.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 24
8.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 24
8.2.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 25
8.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken 25
9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 26
9.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose 26
9.1.1 Schutzgut Landschaftsbild 26
9.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 27
9.1.3 Schutzgut Fläche 29
9.1.4 Schutzgut Boden 30
9.1.5 Schutzgut Wasser 31
9.1.6 Schutzgut Klima/Luft 32
9.1.7 Schutzgut Mensch 32
9.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 33
9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 33
9.1.10 Umweltrisiken 34
9.1.11 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung 34
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 34
9.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen 37
9.4 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 38
9.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl 38
9.5.1 Standortalternativen 38
9.5.2 Planungsalternativen 38
10 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung 38
11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 39
11.1 Inhalte des Monitorings 39
11.2 Monitoring – Zeitplan 39
12 Zusammenfassung 40
13 Abwägung 40
ANLAGE
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Klärle GmbH (Stand: 17.12.2024)
- Umweltverträglichkeits-Vorprüfung; Klärle GmbH (Stand: 17.12.2024)
- Schallimmissionsprognose; Wölfel Engineering GmbH + Co.KG (Stand: 18.04.2023)
- Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt; GMA GmbH (Stand: 05.07.2023)

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

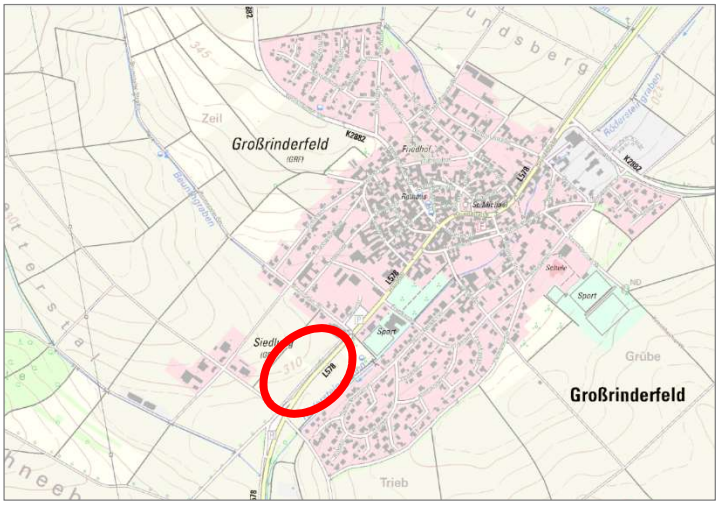
Die Gemeinde Großrinderfeld plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes für Einzelhandel am südlichen Ortsrand.
Wohnraum ist in der Gemeinde Großrinderfeld dringend nachgefragt. Zum derzeitigen Stand liegen der Gemeinde 67 Anfragen von Interessenten (Personen/Familien) vor. Gründe für die hohe Nachfrage von Einheimischen, aber auch von Auswärtigen, sind die Ausgangslage mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung durch die direkte Lage an der Autobahn A 81 und im nahen Umfeld der Stadt Würzburg. Ebenso die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sowie Grundversorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen. Zahlreiche Einwohner pendeln ins benachbarte Bundesland und ins Oberzentrum Würzburg. Aktuell kann die hohe Nachfrage nach Baugrund nicht gestillt werden – die Gemeinde Großrinderfeld verfügt über keine veräußerbaren Bauplätze. In den älteren Baugebieten sind zwar Baulücken vorhanden – jedoch befinden sich diese im privaten Eigentum und bisherige Verkaufsbemühungen seitens der Gemeinde waren nicht erfolgreich. Das letzte Wohnbaugebiet im Hauptort wurde im Jahr 1999 ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurden 6 Bauplätze im Bereich des alten Sportplatzes, der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzt, veräußert. Das Bewerbungsverfahren endete am 16. Oktober.
Im Gemeindegebiet von Großrinderfeld sind zwei Lebensmittelmärkte vorhanden – in Großrinderfeld und in Gerchsheim (EDEKA). Beide Lebensmittelmärkte verfügen nur über geringe Verkaufsflächen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel dient der zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde mit mehr als 4.000 Einwohnern.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung. Er entspricht den künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren geändert. (18. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach).

2 Plangebiet

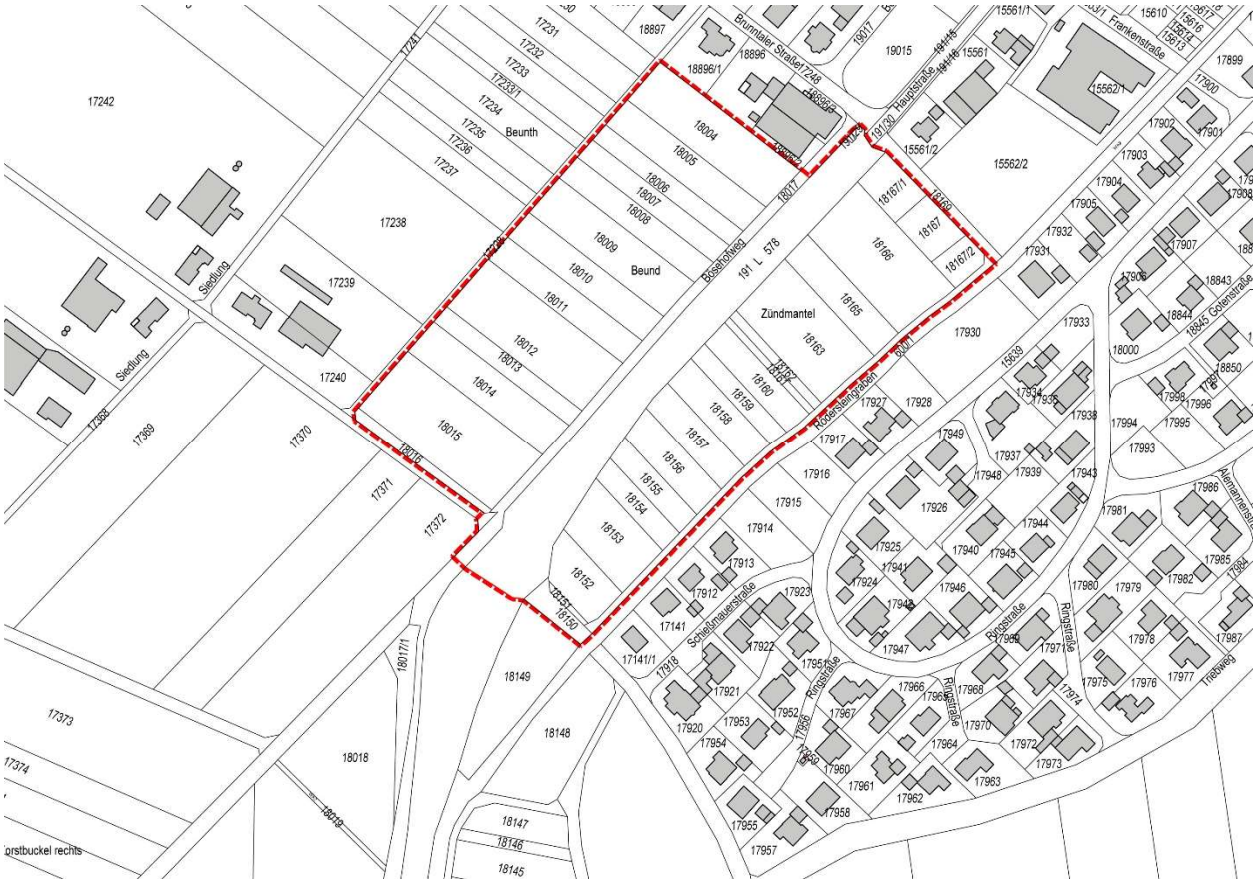
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Es umfasst die Flurstücke 191/29, 18004 bis 18016, 18150 bis 18163, 18165 bis 18167, 18167/1, 18167/2 und Teilflächen der Flurstücke 191, 18169 und 18017 mit einer Fläche von ca. 5,4 ha.
Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Teilflächen, durch die die Landesstraße L 578 verläuft. Nordwestlich erstreckt sich das Gewann `Beund´, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Auf einem Flurstück erstreckt sich eine zweireihige Streuobstwiese mit artenreichem Grünland. In Richtung Nordwesten schließen weitere Ackerflächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung an.



Topographische Karte mit Plangebiet, Quelle: LUBW

Im Norden befinden sich Einzelhäuser sowie ein Gewerbebetrieb. Südlich des Plangebietes liegt ein Rast-Parkplatz. Südöstlich der Straße erstreckt sich das Gewann `Zündmantel´, das im Norden und Osten von Siedlung eingerahmt ist und ebenfalls überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Südöstlich grenzt der Rötensteingraben an. In diesem Teilbereich werden ebenfalls einreihige Streuobstreihen mit extensivem Grünland bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Obstwiesen und dazwischen Grünland mit einem Wasserbehälter. Entlang der Landesstraße befinden Bäume.



ALKIS-Daten mit Geltungsbereich

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet soll über drei von der Landesstraße L 578 abgehende neu zu errichtende Planstraßen erschlossen werden. Nach Nordwesten erfolgt die Erschließung im Gewann `Beund´ über zwei Abzweigungen und die neu auszubauenden Planstraßen. Das Gewann `Zündmantel´ nach Südosten wird ebenfalls über eine Abzweigung und einer auszubauenden Planstraße erschlossen.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken´ Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch großzügige festgelegte Baufensterbänder soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

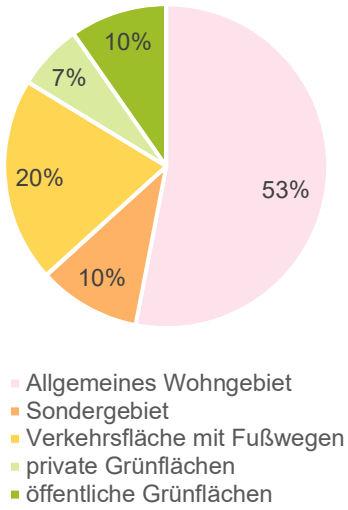
Dem Interessenkonflikt zwischen der Neuausweisung von Wohnbau- und Einzelhandelsflächen und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf das Straßenniveau
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Einbindung in die offene Landschaft
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, usw.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festlegung von planexternen Ausgleichsflächen
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

2.3 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 5,4 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

- 17% der Gesamtfläche werden als Grünflächen mit Pflanzgeboten entwickelt.
- 20% der Fläche dienen zur Erschließung als Straßenfläche und Fußweg.
- 53% werden als `Allgemeines Wohngebiet´ ausgewiesen. Es entstehen 58 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich privater Grünflächen) von ca. 555m².
- Für das Sondergebiet für Einzelhandel werden ca. 10% der Gesamtfläche benötigt.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Laut Raumnutzungskarte 2020 des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken ist für das Plangebiet keine Nutzung definiert und es sind keine Schutzgüter vorhanden.
Großrinderfeld liegt im Ländlichen Raum im engeren Sinne und hier an der Landesentwicklungsachse gem. LEP vom Mittelzentrum Tauberbischofsheim zum Oberzentrum Würzburg. Die Gemeinde gehört mit der Kreisstadt Tauberbischofsheim und den Gemeinden Werbach und Königheim dem Verwaltungsraum Tauberbischofsheim an.
Die Gemeinde verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse ist der Raum Tauberbischofsheim / Großrinderfeld als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Insbesondere im Kernort Großrinderfeld soll zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen und die Wohnbauentwicklung konzentriert werden.

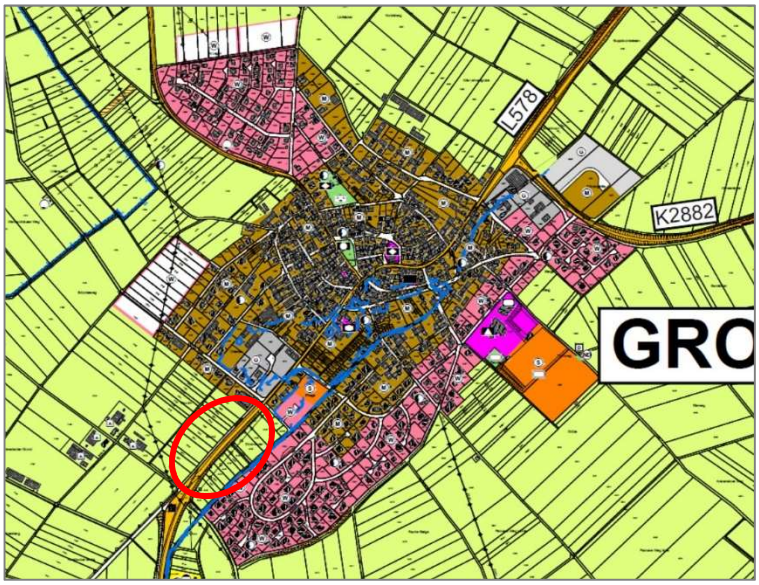
Raumnutzungskarte Regionalplan, Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

Der interkommunale Standort Tauberbischofsheim / Großrinderfeld ist ebenfalls als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen festgelegt. Hier soll sich die gewerbliche Entwicklung konzentrieren. Die Erhaltungsziele des NATURA 2000-Schutzgebietssystem sind besonders zu beachten.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet ist durch das festgesetzte Wasserschutzgebiet `Grünbachgruppe´ überdeckt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim – Werbach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Parallelverfahren geändert werden. Die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 14.09.2023 im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach beschlossen.



Auszug Flächennutzungsplan Großrinderfeld, Quelle: Gemeinde Großrinderfeld

Bedarf an Bauland
Für die 58 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile 67 vorgemerkte Interessenten. Der Bedarf wird durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich.

Aufgrund der geografischen Nähe zu Würzburg und aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Bauplatzpreise ist Großrinderfeld sehr interessant für Interessenten aus dem Würzburger Raum.

Die Gemeinde Großrinderfeld leistet seit Jahren hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. Im vergangenen Jahr hat sich die Gemeinde erfolgreich mit einem Gemeindeentwicklungskonzept als ELR-Schwerpunktgemeinde beworben. Ab 2023 erhält die Gemeinde somit erhöhte Fördersätze und einen Fördervorrang für ELR-Maßnahmen. Somit sollen auch weiterhin Innenentwicklungsmaßnahmen vorangetrieben werden.
Derzeit gibt es im Ortsteil Großrinderfeld 49 leerstehende Bauplätze, die allerdings alle in privatem Eigentum liegen. Durch Anschreibeaktionen wird regelmäßig versucht, dass die privaten Bauplätze an die Gemeinde verkauft oder zumindest zu Vermittlung freigegeben werden.

4 Flächenbilanz - Plausibilitätsprüfung

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim – Werbach wurde eine Plausibilitätsprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Erweiterungsfläche `Beunth´ erstellt. Diese ist nachfolgend vollständigkeitshalber aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:
Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit von Flächen, Vorrang einzuräumen. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

4.1 Strukturdaten

Die Gesamtgemeinde Großrinderfeld hat vier Ortsteile Gerchsheim, Großrinderfeld, Ilmspan und Schönfeld sowie einige Weiler und Höfe und zählt 4.065 Einwohner (Stand: 31.12.2020), die sich wie folgt verteilen.

Ortsteil	Einwohnerzahl
Großrinderfeld	1.593
Gerchsheim	1.439
Ilmspan	375
Schönfeld	658

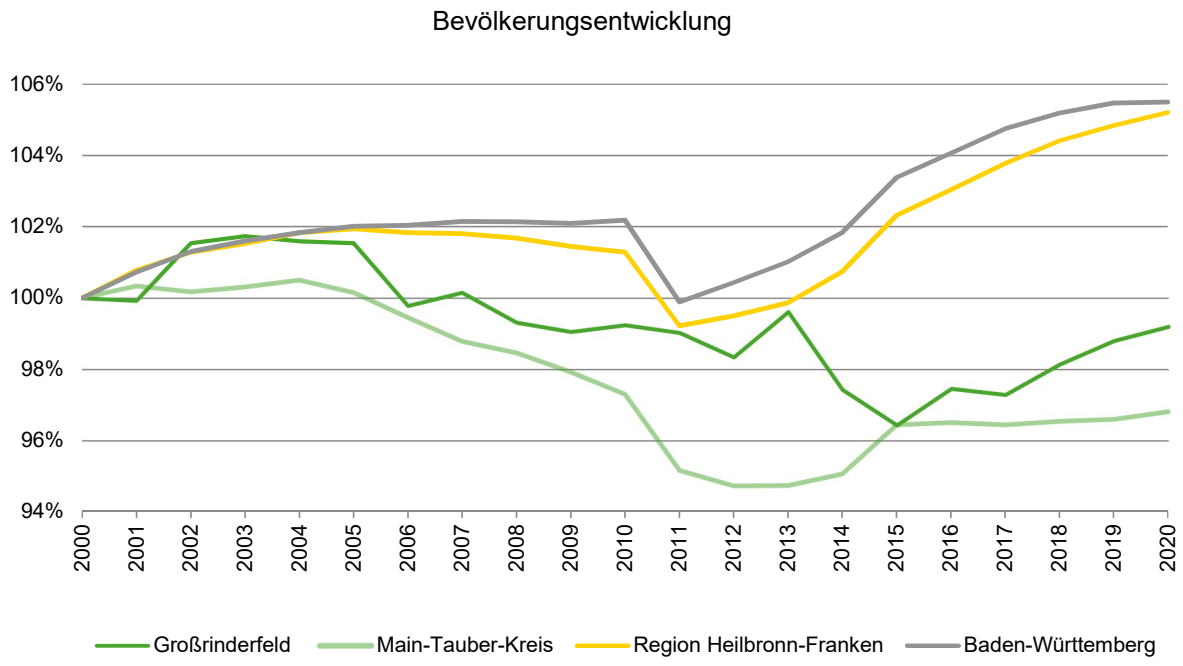
Die Bevölkerungsdichte liegt bei 72 Einwohner/km²; der Landeswert bei 311 Einwohner/km².

Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Teilorten verlief von 2000 (2010) bis 2020 wie folgt:

- Großrinderfeld: +6% (+2,6%)
- Gerchsheim: -8,7% (-3,4%)
- Ilmspan: +5% (+2,5%)
- Schönfeld: -0,8% (-0,2 %)

An Einwohnern gewonnen haben der Hauptort und Ilmspan. Dagegen sind die Einwohnerzahlen in Schönfeld leicht, in Gerchsheim stark zurückgegangen.

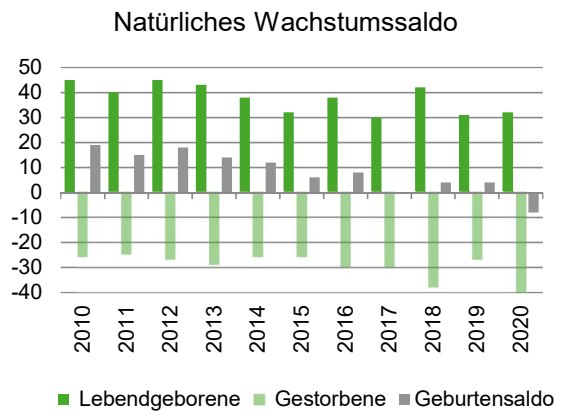
Der Main-Tauber-Kreis hat im gleichen Zeitraum einen Rückgang um mehr als 3% zu verzeichnen. Die Region Heilbronn-Franken und das Land Baden-Württemberg haben sich dagegen hinsichtlich der Einwohnerzahlen positiv entwickelt. (siehe Grafik unten)

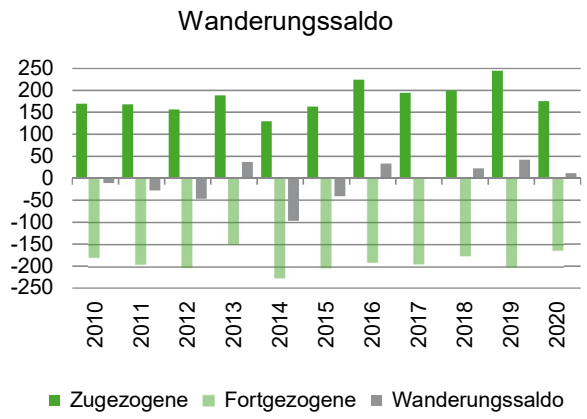


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Natürliches Wachstumssaldo

Die positive Bevölkerungsentwicklung Großrinderfelds resultiert auch aus einem Überschuss in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Bilanz der Geburten und Sterbefälle zeigt einen überwiegenden Geburtenüberschuss und damit ein positives natürliches Wachstumssaldo. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 wurden 416 Kinder geboren, 324 Einwohner verstarben.





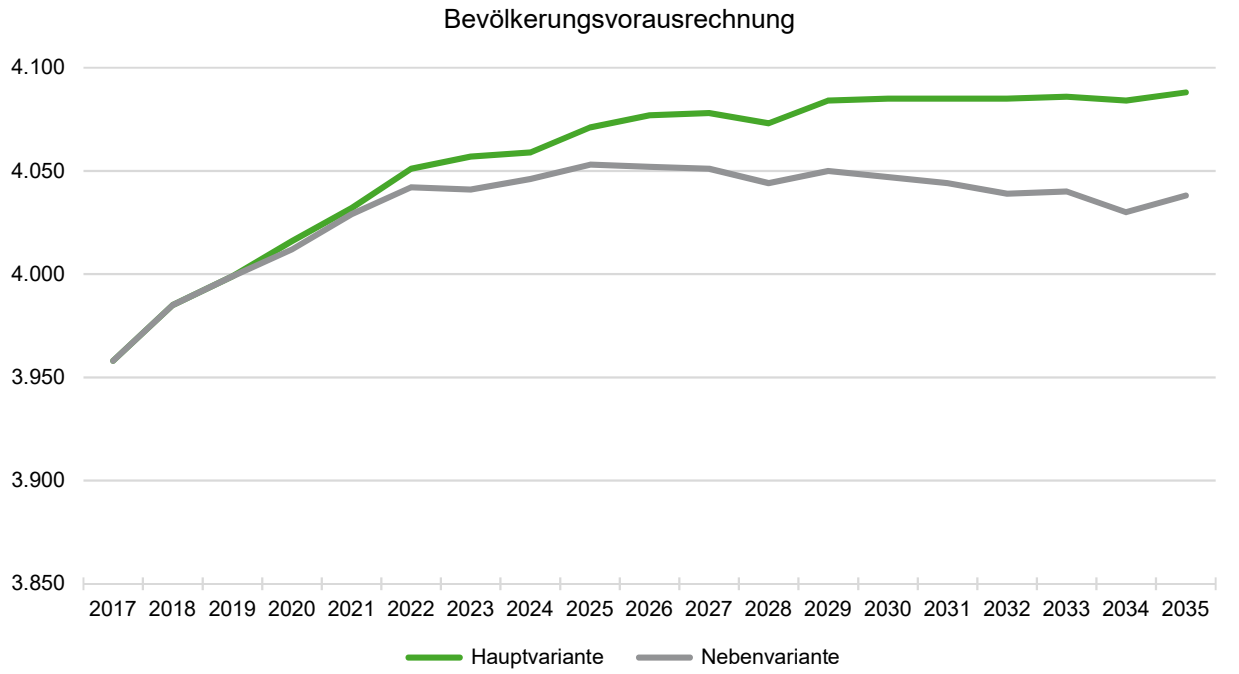
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Wanderungssaldo

Das Wanderungssaldo berechnet sich aus der Zahl der Zu- und Fortzüge. Im Vergleichszeitraum ist ein negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen. In den Jahren 2016, 2018, 2019 und 2020 war die Bilanz positiv. In 2014 und 2015 ist ein negativer Saldo zu verzeichnen. In die Betrachtung der Wanderungen ist auch die Altersstruktur einzubeziehen. So ziehen meist Jugendliche und junge Erwachsene weg, um ein Studium oder eine Arbeit aufzunehmen. Diese junge Generation fehlt bei der Entwicklung einer Gemeinde, da sie oftmals nicht in den Heimatort zurückkehrt.

Bevölkerungsvorausrechnung

Die Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035 zeigt eine Haupt- und eine Nebenvariante.
Beide Varianten gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Hauptvariante rechnet einen Zuwachs von 3%, die Nebenvariante von 2% aus.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Wohnbauentwicklung
Der Wohngebäudebestand lag im Jahr 2020 bei 1.267 Wohngebäuden. Gegenüber dem Jahr 2000 mit 1.097 Wohngebäuden stellt dies ein Wachstum von 17% dar. Gegenüber dem Jahr 1980 sogar um 48%. Die bauliche Entwicklung in Großrinderfeld war damit enorm. Die Anzahl der Wohnungen hat sich im selben Zeitraum von 1.204 auf 1.923 erhöht. Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.

Baufertigstellungen
Die Baufertigstellungen stiegen in den Jahren 2005 bis 2007 von 11 auf 17 Gebäude an. Danach erfolgt ein Rückgang. Seitdem bewegt sich die Anzahl der Baufertigstellungen auf einem niedrigeren Niveau - zwischen drei und 10 Wohnungen jährlich. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist nahezu identisch mit der Anzahl der fertiggestellten Gebäude, d.h. es wurden überwiegend Gebäude mit einer Wohnung - sprich Einfamilienhäuser erstellt. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2005 127 Gebäude mit 151 Wohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2022 und 2023 gab es insgesamt 21 Bauanträge für Neu- und Umbauten.

Wohnungsbestand
Das Einfamilienwohnhaus ist die vorherrschende Wohnart in Großrinderfeld und verzeichnet nach einem Rückgang von 2009 auf 2010 wieder ein Wachstum. Positiv entwickelt hat sich im Vergleich auch der Anteil an Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Baugebietsentwicklung/Nachfrage nach Bauland
Die letzten Wohnbaugebietsausweisungen fanden im Jahr 2004 in Schönfeld statt, im Jahr 2019 in Ilmspan und Gerchsheim (Knauer II) sowie in Großrinderfeld im Jahr 1999. Im Jahr 2022 wurden in Großrinderfeld im Bereich des alten Sportplatzes 6 Bauplätze veräußert.
Großrinderfeld ist aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der im Vergleich zu den Nachbargemeinden im Umkreis von Würzburg relativ günstigen Bauplatzpreisen ein sehr stark nachgefragter Wohnort. Die starke Nachfrage rührt zum einen aus dem Bedarf der jungen Menschen vor Ort, aber auch aus dem Raum Würzburg. So sind in allen Ortsteilen neue Baugebiete gewünscht.

In Gerchsheim gab es 50 Interessenten für 27 Bauplätze. Die Bauplätze sind mit einer dreijährigen Bauverpflichtung auf Grundlage von 150 Euro je Quadratmeter verkauft. Das Neubaugebiet „Knauer II“ in Gerchsheim wurde somit komplett verkauft. Kommunale Bauplätze stehen nicht mehr zu Verfügung.

Auffallend ist die große Anzahl an unbebauten Bauplätzen in Wohnbaugebieten. Dies rühmt daher, dass in der Vergangenheit Flächen privater Eigentümer überplant wurden. Auch heute befinden sich diese noch im privaten Eigentum und stehen somit nicht zur Verfügung.

In Großrinderfeld sind derzeit noch 4 Bauplätze in kommunaler Hand.

4.2 Wohnbauflächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

4.2.1 Nicht bebaute/nicht genutzte Flächen in B-Plänen + Innenbereich

Wohnbaufläche	Fläche
Gerchsheim Innenbereich	0,8 ha
Gerchsheim Potential in Baugebieten	4,4 ha
Schönfeld Innenbereich	1,5 ha
Schönfeld Potential in Baugebieten	1,9 ha
Ilmspan Innenbereich	0,6 ha
Ilmspan Potential in Baugebieten	0,7 ha
Großrinderfeld Innenbereich	1,3 ha
Großrinderfeld Potential in Baugebieten	2 ha
Summe	**13,2 ha**

4.2.2 Potentiale im FNP

Im Hauptort Großrinderfeld sind aufgrund der geplanten Rücknahmen keine unbeplanten Wohnbaugebiete im FNP vorhanden. Im Gemeindegebiet sind weitere im Flächennutzungsplan festgesetzte Wohnbauflächen in den Teilorten vorhanden:

Festgesetzte, unbeplante Wohnbauflächen im FNP	Fläche
Gerchsheim Potential Gewann Knauer	2,3 ha
Schönfeld Schleifweg + Angert/Pfarrer-Kühner-Straße	1,6 ha
Summe	**3,9 ha**

4.2.3 Bedarfsrechnung

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Werte zur Ermittlung des Baulandbedarfs

Einwohnerzahl

Jahr	Großrinderfeld
2019	4.049 EW
2020	4.065 EW

Belegungsdichte (EW/WE)

2020	Großrinderfeld
Einwohner	4.049 EW
Wohnungen	1.923 WE
Belegungsdichte	2,1 EW/WE

Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahl

Zieljahr	Großrinderfeld
2025	4.071 EW
2030	4.085 EW
2035	4.088 EW

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 05.05.2022

Gemäß Regionalplan werden für den ländlichen Raum im engeren Sinne folgende Mindest-Bruttowohndichten festgelegt: 40 EW/ha. (Vgl. dazu S. 41 Regionalplan HN-Franken 2020)

Ansatz: Wachstum von 0,3 % p.a. das Planungszeitraumes

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (2022)

Großrinderfeld EZ1 = (4.049 EW * 0,3 * 15 Jahre): 100 = 182,2

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg).

Im ländlichen Raum soll gem. Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha angestrebt werden.

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung = 4.088

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 4.049
(Hinweis: da die Aktualisierung der Einwohnerzahlen und damit auch die Prognosezahlen des Statistischen Landesamtes nur für die Jahre 2020 und 2035 zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des FNPs vorliegt, werden die Werte zur Berechnung der EZ2 herangezogen)

Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = 4.088– 4.049 = 39

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2 = 182+39 = 221

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:
EZ / Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) = ha Bedarf Wohnbaufl. (relativ)

221 / 40 = **5,52 ha**

4.3 Bisherige Innenentwicklung/ Aktivierung innerörtlicher Potentiale

4.3.1 Städtebauförderung

Das Landessanierungsprogramm mit dem Sanierungsgebiet `Ortskern´ wurde im Jahr 2018 nach 13 Jahren abgeschlossen. 2,3 Mio. € flossen in die Ortsmitte von Großrinderfeld. Der Start erfolgte im Jahr 2005. Damals umfasste das Sanierungsgebiet eine Fläche von rund 4,83 Hektar. Da im Laufe der Umsetzung mehr Bedarf festgestellt wurde, gab es in den Jahren 2005, 2014 und 2015 drei Erweiterungen, so dass die Gesamtfläche am Ende rund sechs Hektar umfasste. Das Ziel der Sanierung war unter anderem die Neuordnung des Quartiers Hauptstraße/Wenkheimer Straße/ Amselstraße und Hintere Gasse für die Integration eines Wohn- und Geschäftshauses sowie einer Seniorenanlage und öffentlichen Stellplätzen. Um die Wohnqualität im Ortskern zu verbessern, sollten Straßen und Plätze neu gestaltet werden, der ortsbildprägende Charakter jedoch erhalten bleiben, genauso wie die historische Substanz zahlreicher Gebäude.

Großrinderfeld verfügt über ein intaktes, historisches Ortsbild mit vielen historischen, ortsbildprägenden Gebäuden. Zur Maßnahme gehörten neben den vorbereitenden Untersuchungen und dem Grunderwerb durch die Gemeinde vor allem diverse Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch von Gebäuden oder Erschließungsmaßnahmen. Dieser Posten schlug mit rund 1,9 Millionen Kosten zu Buche. Dazu kommen elf private Baumaßnahmen, die mit 115.000 € unterstützt wurden.

Insgesamt betrugen die Ausgaben im Sanierungsgebiet 2,3 Mio. €. Davon kamen rund 1,4 Mio. € aus der Städtebauförderung des Landes. Die Gemeinde steuerte für die Sanierung 936.594 € bei.

4.3.2 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Das ELR spielt die größte Rolle bei der Förderung der innerörtlichen Entwicklung. Die folgenden Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bewilligt:

2022: 8 Projekte
- Umbau einer Kindertragesstätte (Gerchsheim)
- Neuordnung einer ehem. Hofstelle für Wohnbebauung (Gerchsheim)
- Ausstattung Physiopraxis (Gerchsheim)
- Modernisierung Wohnhaus (Gerchsheim)
- Modernisierung und Umbau Leerstand (Schönfeld)
- Modernisierung und Umbau 4 Wohneinheiten (Schönfeld)
- Ausstattung Zahnarztpraxis

Fördersumme: 963.615 €

2021: 2 Projekte in Gerchsheim:
- Arbeiten: 33.640 € Fördersumme
- Grundversorgung: 98.130 € Fördersumme

2020: 3 Projekte
Gerchsheim:
- Innenentwicklung/ Wohnen: 40.000 € Fördersumme

Großrinderfeld:
- Arbeiten: 45.800 € Fördersumme

Ilmspan:
- Wohnen: 53.835 € Fördersumme

2019: 2 Projekte in Schönfeld
- Innenentwicklung/Wohnen: 420.880 € Fördersumme

2018: 1 Projekt in Gerchsheim
- Arbeiten: 55.050 € Fördersumme

2017: 1 Projekt in Gerchsheim
- Arbeiten: 86.450 € Fördersumme

In der Vergangenheit wurden nicht immer alle gestellten ELR-Anträge auch bewilligt. Im Rahmen der ELR-Schwerpunktgemeinde erhofft sich die Gemeinde, dass mehr private Antragsteller zum Zug kommen.
In den vergangenen Jahren ist es außerdem gelungen, vorhandene innerörtliche Baulücken zu schließen.
In Gerchsheim wurde 2008 MELAP abgeschlossen.

4.4 Maßnahmen zum Flächensparen

„Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a Bau GB).“

- ELR Schwerpunktgemeinde

Die Gemeinde Großrinderfeld befindet sich im Spannungsverhältnis einer flächensparenden Siedlungsentwicklung mit den Potenzialen, die sich im Innenbereich befinden und einer bedarfsgerechten Außenentwicklung, aufgrund der hohen Nachfrage.
Um die Innenentwicklung weiter zu fördern und vor allem Anreize zu schaffen, in gewachsenen Strukturen in den Ortskernen zu investieren, hat sich Großrinderfeld um die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde im ELR beworben und wurde für die Jahre 2023-2027 anerkannt. Die Gemeinde profitiert nun von einem eigenen Förderbudget, einem Förderbonus von 10% für gemeinwohlorientierte Projekte sowie einem Fördervorrang für private Bauvorhaben. Für das ELR-Programmjahr 2023 wurden 6 Förderanträge für private Wohnbaumaßnahmen, 2 Förderanträge der Gemeinde – zum Umbau der ehem. Grundschule zur Kindertagesstätte sowie Abbruch einer leerstehenden Hofstelle inkl. Neuordnung und Baureifmachung sowie 2 private Förderanträge für Investitionen in die örtliche Grundversorgung eingereicht.
Im weiteren Verlauf ist geplant, private Eigentümer hinsichtlich ihrer Bauvorhaben zu beraten und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung in der Innenentwicklung durchzuführen.
Des Weiteren sollen Eigentümer von Leerständen und unbebauten Bauplätzen angeschrieben und zu deren Planungen befragt werden.

Ziele für die Zukunft formuliert:

Ziel 1:	Erwerb der privaten unbebauten Bauplätze und Weiterverkauf mit Bauzwang
Ziel 2:	Flächensparende Siedlungsentwicklung und Revitalisierung der Leerstände
Ziel 3:	Sanierung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und Vorbeugung von Leerständen
Ziel 4:	Neuordnung der Baugrundstücke in den Ortskernen, um gut zugeschnittene Grundstücke in innerörtlichen Bereichen anzubieten
Ziel 5:	Angebotsorientierten Wohnraum für junge Erwachsene, Familiengründer, temporär Standortgebundene und Senioren schaffen

4.5 Verfügbarkeit

Das Potential aus Baugebieten ist mit insg. ca. 8,4ha Bauflächen in privater Hand immens. Die Gemeinde Großrinderfeld ist seit Jahren bestrebt und geht immer wieder auf die Eigentümer zu um diese Flächen erwerben zu können. Leider existiert kaum Verkaufsbereitschaft.

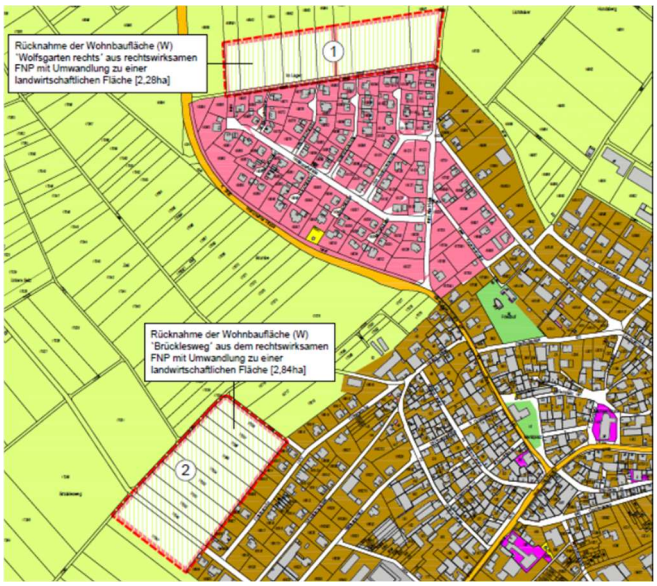
Daher müssen in Großrinderfeld auch weitere Bauplätze in Neubaugebieten entstehen um den Bedarf aus dem zukünftigen Wachstum decken zu können.

4.6 Rücknahme geplanter Wohnbauflächen

Die im unten stehenden Kartenausschnitt dargestellten geplanten Wohngebiete im Gewann `Wolfsgarten rechts´ (Nr. 1 im Planausschnitt) und im Gewann `Brücklesweg´ (Nr. 2 im Planausschnitt) werden im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Die Planfläche `Wolfgarten rechts´ betrug 2,28 ha. Die Planfläche `Brücklesweg´ betrug 2,84ha. Die Rücknahmen der insgesamt 5,12ha geplanten Wohnbauflächen sind in der Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Demgegenüber stehen die neu geplanten Wohnbauflächen im Gewann `Beund´, `Beunth´ und `Zündmantel´ mit insg. 4,6ha. Hinzu kommen die 0,52 ha für das geplante Sondergebiet Einzelhandel.

Bei isolierter Betrachtung ohne das heranziehen bestehender Potentiale aus Baugebieten und Kernbereichen **entspricht die Aufhebung der Neuausweisung**.



4.7 Fazit Plausibilitätsprüfung

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf für Wohnbauflächen weist nach Abzug aller Flächenpotenziale im Planungszeitraum bis 2035 negative Werte auf. Sowohl in den Ortsteilen als auch direkt in Großrinderfeld sind noch unbebaute/ unbeplante Flächenreserven in nicht geringem Umfang vorhanden. Allerdings besteht eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum, welche sich nicht allein durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale decken lässt.

Um keine überdimensionierte Neuausweisung zu erzielen, hat die Gemeinde Großrinderfeld zwei geplante Wohnbauflächen zugunsten der aktuell neuen Planflächen im Bereich Beund/Beunth und Zündmantel zurückgenommen. Die Rücknahmen entsprechen flächenmäßig somit den Neuausweisungen.

Als weitere Standortvorteile ist die gute Lage an der Autobahn hervorzuheben. Großrinderfeld entwickelt sich damit zunehmend zu einer beliebten Wohngemeinde im Einzugsbereich der Universitätsstadt Würzburg. Aufgrund der steigenden Arbeitsmöglichkeiten im Homeoffice wird viel mehr Zeit zu Hause verbracht und man muss weniger häufig zur Arbeitsstätte pendeln, deshalb überwiegt der Wille zu mehr Qualität am Wohnplatz. Dieser Wechsel hinsichtlich der Lebensform zeigt sich bereits jetzt bei den Bauplatzanfragen aus dem Bereich Würzburg. Dies verspricht zukünftig auch einen erhöhten Zuzug von Facharbeitern und Ingenieuren. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass auch zukünftig mehr Wohnbaufläche benötigt wird.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für das allgemeine Wohngebiet sind im Plangebiet unzulässig, da in der Ortsrandlage für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen keine städtebauliche Eignung besteht.
Das Sondergebiet soll einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (inklusive einer Bäckereiverkaufsfläche und Café) von max. 1.150 m^2 beherbergen. Für einen wirtschaftlichen Betrieb und die Zukunftsfähigkeit des Standortes ist die Festlegung der Verkaufsfläche im dargestellten Umfang notwendig.

Die Grundflächenzahl des Wohngebietes ist auf max. 0,4 festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe entspricht dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes. Werden Flachdächer verwendet, gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.
Als Höhenbezugspunkt gilt das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet Einzelhandel ist auf 0,85 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Firsthöhe von 9m geregelt.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzelbaufenster definiert, sondern über Baufensterbänder. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise (o) nach §22(2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge begrenzt sich im SO-Gebiet durch die überbaubare Grundstücksfläche. Im Plangebiet sind im Sinne der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Belegungsdichte
Da Großrinderfeld laut Regionalplan Heilbronn-Franken als `Sonstige Gemeinde im Ländlichen Raum´ gilt, ist eine Mindest-Brutto-Wohndichte von 40 EW/ha zu erzielen.
Der im ländlichen Raum seit langem etablierte Wohnstandard „Einfamilienhaus“ ist Basis des Lebensgefühls des ländlichen Raumes. Der Hauptort Großrinderfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser gibt es kaum. Diese Grundeinstellung zu ändern bedarf es u.E. eines Generationenwechsels und einer ausgeprägten Öffentlichkeitsarbeit, um neue Wohnformen und einen geringeren Wohnanspruch zu etablieren. Durch die aktuelle Flächeneinsparpolitik im Rahmen verschiedener Förderprogramme wird dies schon unterstützt, ist jedoch noch nicht mehrheitlich in den Köpfen der Bevölkerung angekommen. Es ist davon auszugehen, dass es durch die derzeit steigenden Baupreise ebenfalls zu Veränderungen und einem Umdenken kommen wird.

Den Zielen des Regionalplans wird gefolgt durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauherren Flexibilität hinsichtlich der Anlage von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Diese Flexibilität ist für den ländlichen Raum maßgebend, um eine Attraktivität der Bauflächen zu sichern.

Im Jahr 2021 waren 4.063 Einwohner in der Gemeinde Großrinderfeld gemeldet. Zum gleichen Stichtag waren im Bestand 1.274 Wohngebäude mit 1.932 Wohnungen gemeldet. Es ergeben sich damit im Schnitt 1,5 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,1 Einwohner pro Wohnung.
Wenn man annimmt, dass im Plangebiet ebenfalls pro Wohngebäude durchschnittlich 1,5 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern errichtet werden, kann die vorgegebene Mindest-Brutto-Wohndichte von 40 EW/ha mit einer Summe von ca. 64 EW/ha sogar weit übertroffen werden. Zudem ist angestrebt, im WA2-Bereich eine erhöhte Wohnungsanzahl zu erreichen, weshalb hier die Gebäudehöhen großzügiger gewählt wurden. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern kann die Brutto-Wohndichte zudem weiter erhöhen.

Damit wird ausreichend Flexibilität und Attraktivität für junge Bauherren erreicht. Reihenhäuser wären in städtebaulicher Hinsicht ein Sonderfall im Großrinderfelder Hauptort und ist deshalb das falsche baurechtliche Instrument. Die Grundstücksgrößen werden nicht mit dem Bebauungsplan rechtskräftig und sind deshalb hier letztendlich nicht zu beeinflussen. Deshalb wurde zur Erreichung der Mindest-Bruttowohndichte Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgelegt.

5.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur außerhalb der Grünflächen und Pflanzgebote, zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 4,5 m Länge vorhanden sein.
Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Im SO-Gebiet sind in den so gekennzeichneten Flächen Stellplätze, zwei Einkaufswagenboxen, ein Müllhäuschen und Werbung unter Beachtung der vorgegebenen Festsetzungen nach 2.5 Örtliche Bauvorschriften zulässig.

5.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.
Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.
Im WA-Gebiet sind pro Grundstück 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche (pfg 1) ist eine 3-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Auswahl der Sträucher ist in den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Auf den Flächen des Pflanzgebotes 2 (pfg2) sind Obstreihen auf Grünland anzulegen. Bei der Pflanzung von Obstbäumen werden lokale und regionale alte Sorten als Hochstamm verwendet. Es wird auf das Merkblatt „Empfehlenswerte Apfel-Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis“ bzw. „Empfehlenswerte Obstsorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis“ des Landratsamtes hingewiesen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt etwa 10-15m. Die im Plan dargestellten Bäume definieren die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Die tatsächliche Lage kann jedoch von der Darstellung abweichen.

Entlang der Ortsdurchfahrtsstraße soll eine Allee angelegt werden (pfg3). Es sind standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Pflanzgebote sind unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

6 Örtliche Bauvorschriften

Da bei den Bauherren zwischenzeitlich auch sehr moderne Gebäude- und Dachformen zur Ausführung gelangen, wird – um Befreiungen zu vermeiden – von der Festsetzung von Dachform und -neigung in den rückwärtigen Grundstücken abgesehen. Entlang der Hauptverkehrsachse ist die Gestaltung für ein harmonisches Ortsbild durch die Festsetzung von Satteldächern über 25° und die Festsetzung der Firstrichtung etwas eingeschränkter.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind nur die Dachfarben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Auch bei der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden und spiegelnden Materialien sowie

Farben verwendet werden. Metalleindeckungen sind nur beschichtet zulässig. Flachdächer sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen. Im Sondergebiet sowie dem Wohngebiet WA II sind Gründächer verpflichtend. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik sind diese reflexionsarm auszuführen.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten und -einschnitte pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten. Dachaufbauten sind pro Grundstück einheitlich zu gestalten.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, sind die Außenwände der Gebäude in Weiß, oder gedeckten Farbtönen zu halten. Auch Holz und Putz sind zulässig. Grell leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erzielen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht und im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Für das Sondergebiet gibt es gestalterische Ausnahmen. Hier dürfen bspw. zusätzlich zwei Sonderfarben im Sinne der Corporate Identity des Nutzers verwendet werden.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind im Wohngebiet Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Im SO-Gebiet sind die Fahrstraßen zu asphaltieren.

Damit ein einheitliches Straßenbild entsteht, sind offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis zu 1,30 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern (z.B. Muschelkalk – Blocksatz) auszubilden.

Je Gebäude sind nur eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Diese Beschränkung zielt darauf, einen Wildwuchs von Antennen und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu unterbinden.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohnung orientiert sich an dem üblichen KFZ-Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen. Diese weitergehende Verpflichtung über die LBO hinaus ist städtebaulich erforderlich und soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf den Plan- und Wohnstraßen verhindert werden. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

Aufgrund des Gebietstyps `Wohngebiet´ sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Im Bereich des Sondergebietes `Einzelhandel´ sind Fahnenmasten mit Fahnen, Plakattafeln, Werbepylonen und Hinweisschilder zulässig. Die Anzahl und Größen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben. Skybeamer, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufreklame) sowie freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7 Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet soll über drei von der Landesstraße L 578 abgehende neu zu errichtende Planstraßen erschlossen werden. Nach Nordwesten erfolgt die Erschließung im Gewann `Beund´ über zwei Abzweigungen und die neu auszubauenden Planstraßen. Das Gewann `Zündmantel´ nach Südosten wird ebenfalls über eine Abzweigung und einer auszubauenden Planstraße erschlossen.
Ein Fußweg verbindet den südöstlichen Bereich mit der Zufahrtsstraße zu den neuen Bauplätzen am alten Sportplatz.

7.2 Abfallentsorgung

Der Abtransport des anfallenden Mülls soll direkt über die Erschließungsstraße des Baugebiets erfolgen.

7.3 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasser- sowie Stromversorgung wird über die geplante Erschließung gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischverfahren mit Anschluss der Straßenflächen an die Mischwasserkanalisation. Die notwendige leitungsgebundene Infrastruktur kann in den neuen Planstraßen integriert werden. Im Plangebiet ist eine Versorgungsfläche vorgesehen, die Platz für eine Trafostation bietet.
Im südwestlichen Teil tangiert eine 20kV Freileitung das Plangebiet. Im Zuge der Erschließung wird diese Freileitung erdverkabelt und danach abgebaut.

8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in einer Entfernung von 250 m dazu gehören „Feldhecke südlich Parkplatz am südlichen Ortsende von Großrinderfeld“ (Biotop-Nr. 163241289093) und „Feldhecke am südl. Ortsrand von Großrinderfeld Gewann Trieb“ (Biotop-Nr. 1632411280101). Die Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt etwa 2.200 m östlich des Landschaftsschutzgebiets „Main-Tauber-Tal“. Etwa 1.000 m südwestlich vom Plangebiet beginnt das FFH- Gebiet „Nordöstliches Tauberland“.
Im Plangebiet befinden sich Kernflächen und ein Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Als Kernfläche sind die Streuobstbestände im Plangebiet ausgewiesen, die über einen Kernraum miteinander verbunden sind.
Die Streuobstbestände weisen wertvolle Biotop- und Lebensraumstrukturen für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten auf. Die teilweise mit Höhlen und Spalten ausgestatteten Gehölze bieten u.a. Quartiere für Fledermaus-, Vogel- und Insektenarten auf. Um die Gehölze werden extensive Magerwiesen gepflegt, die artenreich ausgebildet sind. Teilweise sind Holzlagerstätten zwischen den Obstbäumen aufgestapelt. Innerhalb der Kernfläche am „Beund“ sind Vogelnistkästen an einzelnen Bäumen installiert.
Der krautige Saum bietet neben Lebensraum für Schmetterlinge und Käfer auch Habitate für Reptilien, da ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Baumrinden und Steine vorhanden sind. Der kleinräumige Wechsel zwischen extensiven und intensiven Ackerflächen, mageren Streuobstbeständen und dem Rötensteingraben bildet ein Mosaik aus verschiedenen, wertvollen Lebensraumstrukturen.

Plangebiet im Kontext der Schutzgebiete - Streuobsterhebung (grün), Biotope (rosa), Quelle: LUBW 2022

Im Plangebiet liegen Kernflächen und ein Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Plangebiet im Kontext des Biotopverbunds, Quelle: LUBW 2022

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des Wasserschutzgebietes `Grünbachgruppe´ (WSG-Nr-Amt 128.141). Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 20.01.2006 mit ihren Schutzbestimmungen ist zu beachten.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft der Rötensteingraben, ein Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen (Innenbereich: 5m) liegt größtenteils innerhalb des Fußwegs. Eine Überbauung wird somit ausgeschlossen.

Plangebiet im Wasserschutzgebiet, Quelle: LUBW

Teile des Plangebiets, insbesondere der südöstliche Bereich im Gewann `Zündmantel´ liegen im Bereich der Überflutungsflächen HQ_{Extrem}. Zudem nehmen die Gefahren durch mögliche Starkregenereignisse immer weiter zu. Das Plangebiet wird im Starkregenfall nur kleinräumig betroffen sein. Das nordwestlich angrenzende Gebiet entwässert über die Achse Beunthgraben / Brunntaler Straße in südöstlicher Richtung. Eventuell könnte dadurch der östliche Teil des Baugebiets Zündmantel berührt werden. An der nordwestlichen Grenze des Gebiets Beund entlang der geplanten Straße wird eine Außengebietsableitungsmulde angeordnet, die in den Regenwasserkanal entwässert.
Die Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen geben Empfehlungen für eine an Starkregen und Überschwemmungen angepasste Bauweise.

Überflutungsflächen HQExtrem, Quelle. LUBW 2022

9 Gutachten

9.1 Schallimmissionsprognose

Von der Wölfel Engineering GmbH + Co.KG wurde eine Schallimmissionsprognose (Berichtsnummer Y0369.011.01.001) mit Stand vom 18.04.2023 erstellt. Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen werden durch die zu erwartenden Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr auf den Grundstücken in erster Reihe zur Landesstraße und auf den dahinterliegenden Grundstücken in zweiter Baureihe tags und nachts überschritten.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme wäre beidseitig der Straße nötig und diese wäre aufgrund der teilweise zulässigen mehrgeschössigen Bebauung nicht für alle Bereiche zielführend. Aus diesen städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Höhe der Überschreitungen (überwiegend <5 dB) werden passive Maßnahmen empfohlen.

Für die Bereiche mit Überschreitungen ist der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Hier ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu erbringen.

Die im Einzelfall erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen kann im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.
In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen einzubauen, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen.

Es wird empfohlen im Nahbereich der Straße Fenster von Aufenthaltsräumen auf die schallabgewandte Gebäudeseite zu orientieren, da dort im Allgemeinen von 5 dB geringeren Beurteilungspegeln ausgegangen wird.

Gewerbelärm
Bestand
Durch die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen ist im Plangebiet nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen.
Bezüglich der landwirtschaftlichen Betriebe im Westen gab es im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt. Hier werden keine Probleme angenommen.

Geplantes Sondergebiet `Einzelhandel´
Die Berechnungen der Schallimmissionsprognose zeigen, dass durch den geplanten Netto-Markt an den neu geplanten und bestehenden angrenzenden Wohngebieten die zulässigen IRW durch die zu erwartenden Beurteilungspegel tags um bis zu 3 dB überschritten werden. Die Überschreitungen an den nördlich geplanten Wohngebäuden werden durch den Pkw-Parkverkehr und die Nutzung der Einkaufswägen bestimmt. An den Wohnhäusern Schießmauerstr. 34 und 36 werden die Überschreitungen tags durch den Lieferverkehr und die Verladung verursacht.

Die übrigen WA-Flächen werden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Einhausung des Anlieferbereichs bereits festgesetzt.

Gegebenenfalls sind noch weitere Immissionsschutzmaßnahem notwendig. Diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. Diese könnten wie folgt aussehen:
Im nördlichen Bereich können die Immissionen durch die Nutzung von geräuscharmen Einkaufswägen, dem Einhausen der EKW-Box in Richtung der Wohnbebauung oder einer schalltechnisch günstigeren Anordnung der EKW-Box gelöst werden.

Im südlichen Bereich könnte eine abschirmende Maßnahme (Wand) zwischen Wohnbebauung und Verladezone / Parkplatz geplant werden.

Eine Nutzung der Stellplätze sowie Lieferungen im Nachtzeitraum würden aufgrund der geringen Abstände zu den nächsten IOs zu Überschreitungen der zulässigen Immissionen führen und sind ohne umfassende Schallschutzmaßnahmen (Verlegung der Einfahrt/abschirmende Maßnahme) nicht zulässig.
Die Öffnungszeiten des Marktes sind so zu planen, dass die Kunden und Mitarbeiter die Stellplätze vor 22:00 Uhr verlassen haben bzw. nicht vor 06:00 Uhr auf das Gelände fahren.

9.2 Beeinträchtigung und Kongruenzgebot

Von der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde eine Auswirkungsanalyse mit Stand vom 05.07.2023 erstellt. Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Konzentrationsgebot
Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung greift im Fall von Großrinderfeld. In Bezug auf die Versorgungssituation in Großrinderfeld ist grundsätzlich festzustellen, dass eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich im Moment nicht langfristig gesichert ist. Im Sinne einer vorausschauenden Gemeindeentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine langfristige Grundversorgung in Großrinderfeld sicherzustellen. Mit der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes kann die Grundversorgung langfristig gesichert werden.

Integrationsgebot
Das Integrationsgebot wird aufgrund der Ansiedlung des Sondergebietes im Rahmen einer geplanten Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung von über 50 Bauplätzen erfüllt. Das Sondergebiet fügt sich in den Siedlungsbereich ein.

Kongruenzgebot
Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erstreckt sich lediglich über die Gemeinde Großrinderfeld ohne den Ortsteil Gerchsheim. Ca. 91% des Umsatzes wird aus Großrinderfeld stammen und lediglich 9% des Umsatzes aus dem Umland. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot
In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Großrinderfeld aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

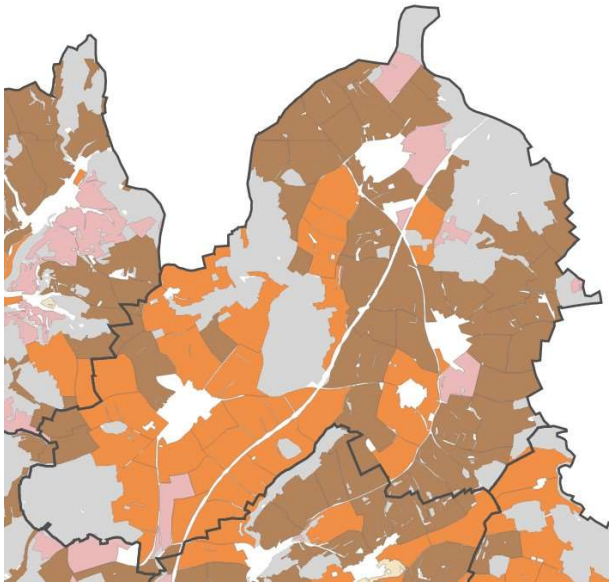
9.3 Umweltverträglichkeits-Vorprüfung

Aufgrund der Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von über 1.200m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §5 UVPG iVm §7 UVPG erforderlich. Diese Umweltverträglichkeits-Vorprüfung mit Stand vom 15.03.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und ist damit Bestandteil der Planung.
Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vermieden werden können und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

10 Landwirtschaft

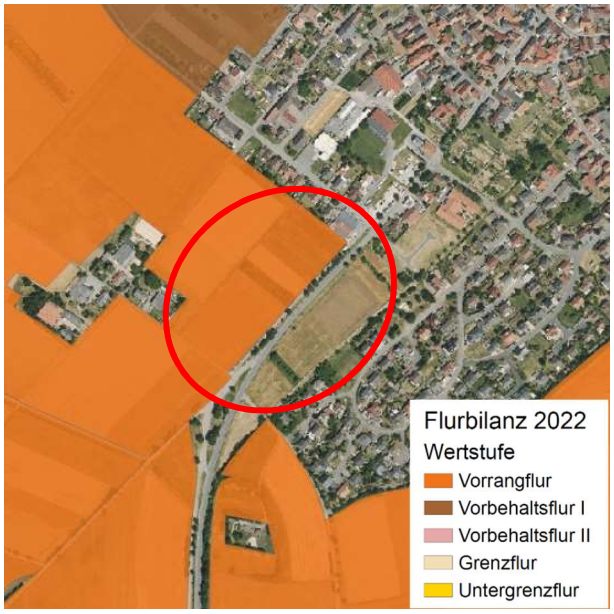
Die Gemeinde Großrinderfeld weist überwiegend gute bis sehr gute landwirtschaftliche Böden auf. Die Flächen teilen sich fast zur Hälfte in Vorrangflur und Vorbehaltsflur I auf. Nur wenige Flächen werden der Kategorie Vorbehaltsflur II zugewiesen. Grenzflur und Untergrenzflur kommen in der Gemeinde gar nicht vor.

Im Rahmen der Neuausweisung des Baugebietes `Beund / Zündmantel´ werden in der zugeordneten Flächennutzungsplanänderung (18. Änderung) bisher geplante Wohnbauflächen im gleichen Flächenumfang zurückgenommen. Diese stellen in der Flurbilanz 2022 Vorbehaltsflächen I dar, in der Bodenpotenzialkarte sind diese zum Teil der Wertstufe Vorrangpotenzial sowie der Wertstufe Vorbehaltspotenzial I und II zugeordnet. Durch die Rücknahme dieser bisher geplanten Wohnbauflächen kann an dieser Stelle die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin erfolgen.

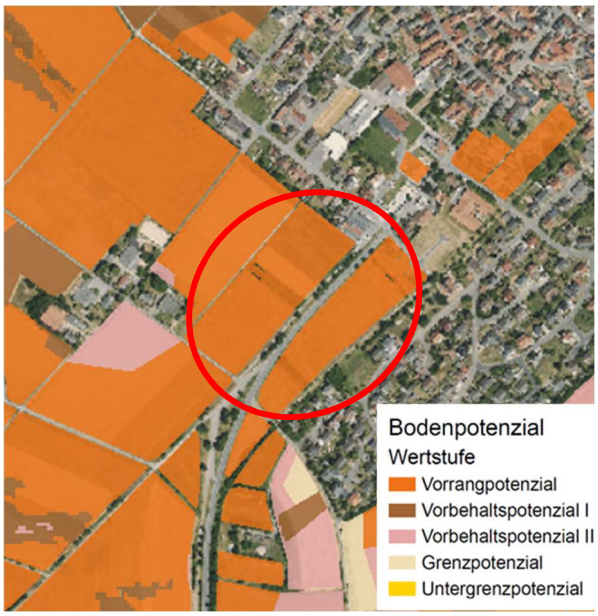


Flurbilanz 2022, Quelle. LEL 2023

Das Plangebiet besteht aus intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, wobei der nördliche Teil gemäß der Flurbilanz 2022 der Vorrangflur zugeordnet wurde, der südliche Bereich wurde nicht klassifiziert. Es handelt sich bei der Vorrangflur um besonders landbauwürdige Flächen, die grundsätzlich nicht überbaut werden sollten. In der Bodenpotenzialkarte werden beide Teilbereiche der Wertstufe `Vorrangpotenzial´ zugeordnet.



Flurbilanz 2022, Quelle. LEL 2023



Bodenpotenzialkarte, Quelle. LEL 2024

An die Ortslage Großrinderfeld grenzen, mit einer Ausnahme von einem Teilstück im Nordwesten, nur landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur an.
Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und im Hinblick auf das Konzept der `Stadt der kurzen Wege´ ist die Lage der geplanten Wohnbauflächen entlang der Ortsdurchfahrt und im direkten Anschluss an die Siedlungsbebauung mit bestehender Infrastruktur der Ausweisung von Wohnbauflächen in abgelegeneren Bereichen mit geringfügig schlechteren landwirtschaftlichen Böden dennoch vorzuziehen.
Durch den Einsatz moderner und flächensparender Bauweisen, wie Mehrfamilienhäuser oder verdichteter Wohnbau, kann der Flächenverbrauch minimiert und eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden. So kann in diesem Gebiet die Nachfrage an Wohnraum gedeckt und dadurch eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die kommenden Jahre verhindert werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Ausweisung von Wohngebieten auf landwirtschaftlich hochwertigen und ertragsfähigen Böden durch eine Kombination aus dringendem Wohnraumbedarf, vorhandener Infrastruktur und nachhaltiger Siedlungsentwicklung gerechtfertigt werden kann. Eine sorgfältige Planung und Nutzung moderner Technologien und Bauweisen können die negativen Auswirkungen minimieren und zu einer ausgewogenen Entwicklung beitragen.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich das Kulturdenkmal der zwei Skulpturen mit Darstellungen der Muttergottes und Christus, Hauptstraße, Flstnr. 191/29 und Flstnr. 18167/1 (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). Die beiden aus Sandstein mit inschriftlich bezeichnetem Postament 1891 (i) bzw. 1897 (i) ausgearbeiteten Skulpturen am südwestlichen Ortsausgang von Großrinderfeld sind Zeugnisse einer gelebten und bildlich zum Ausdruck gebrachten Frömmigkeit katholischer Prägung. Sie bilden zusammen eine Andachtsstätte, die den beiden heiligen Herzen Jesu und Mariä gewidmet ist. Auf der Grundlage des Johannesevangeliums wird das geöffnete Herz Jesu als Quelle der Sakramente und damit der christlichen Liebe sowie des damit verbundenen Heils verehrt. Damit wird auch das Herz der Muttergottes als heilsspendend angesehen. Vor diesem Hintergrund dienen die beiden Herzen als Abwehr gegen Unheil, wie es in der Inschrift unterhalb der Muttergottesskulptur verdeutlicht wird. In ihrer qualitätvollen Ausführung sind die Plastiken zudem ein sprechendes Beispiel der Steinmetzkunst am Ende des 19. Jahrhunderts in der Region.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG).

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurde folgender Hinweis aufgenommen:
„Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.“

UMWELTBERICHT

12 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).
Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Beund / Zündmantel´ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

12.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von 58 Bauplätzen sowie eines Sondergebiets für Einzelhandel zur Ansiedlung eines Discounters geplant. Der Bebauungsplan umfasst ca. 5,4 ha, die überwiegend als Ackerfläche genutzt werden. Im Plangebiet befinden sich auch Grün- bzw. Gehölzstrukturen. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und grenzt an die bestehende Bebauung an. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

12.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

12.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- → Die Planung bewirkt die Schaffung von Baurecht auf an die bestehende Bebauung angrenzenden Flächen. Laut Regionalplan ist in Großrinderfeld eine verstärkte Wohnbautätigkeit gewünscht. Nichtsdestotrotz werden Ackerflächen und Gehölzstrukturen am Ortsrand versiegelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen begrenzen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
- → Die Gesamtgemeinde Großrinderfeld ist als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum anerkannt. Damit soll die bereits verfolgte Zielsetzung der Innenentwicklung weiter intensiviert werden. Bereits in der Vergangenheit wurden immer Gebäude umgenutzt und Baulücken im Altortbereich geschlossen werden. Großrinderfeld verfügt über zahlreiche Baulücken in älteren Baugebieten. Diese befinden sich in privater Hand und stehen daher für eine Bebauung

nicht zur Verfügung. Der aktuelle Bedarf und das konkrete Interesse von 67 Bauwilligen überschreitet diese Verfügbarkeit.

→ Aufgrund der Flächenansprüche können Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung zur Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens nicht genutzt werden.

→ Der unvermeidbare Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen minimiert und muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

→ Klimaaspekte werden u.a. durch den gewünschten Einsatz von regenerativen Energien bei der Planung berücksichtigt. Regenerative Energiequellen sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

12.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhalt gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere *„3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (…)“* (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

→ Die Böden werden durch die geplanten Neubauten versiegelt. Teilbereiche werden als Grünflächen festgesetzt. Hier kann der Boden seinen ursprünglichen Funktionen nachkommen.

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (…)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

→ Die Acker- und Grünflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete und haben somit einen Effekt auf das örtliche Mikroklima. Durch die geplante Versiegelung entstehen Auswirkungen auf die direkte Umgebung.

„(…) 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)

→ Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.

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

→ Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

12.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen

nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

→ Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf teilversiegelten Flächen, die in den Örtlichen Bauvorschriften festgelegt sind, können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.
→ Für den unvermeidbaren Eingriff ist ein Ausgleich erforderlich.

12.2.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft
5.3.2 Z „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

→ Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen unwiederbringlich verloren.

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

→ Die bestehenden ökologisch hochwertigen Streuobststrukturen im Gewann `Beund´ werden erhalten. Ebenso die nördlichen Grünflächen und Gehölzbestände im Gewann `Zündmantel´.

12.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

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

→ Für die betroffenen Naturgüter wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt. Ebenso für das vorherrschende Arteninventar.
→ Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird entsprechend kompensiert.

3.2.2 Bodenerhaltung
G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

→ Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geschont. Für den unvermeidbaren Eingriff ist ein Ausgleich zu erbringen.

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

13.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Es handelt sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Gehölzstrukturen mit Grünflächen. Das Plangebiet wird durch die L 578 in zwei Teilbereiche geteilt. Beim Schutzgut `Landschaftsbild´ werden die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Natürlichkeit´ und `Eigenart´ aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage an der Landesstraße als gering eingestuft. Die Streuobstwiesen und Gehölzstrukturen weisen jedoch eine hohe Artenvielfalt auf, so dass insgesamt eine mittlere Naturnähe festzustellen ist.

Gewann `Beund´ mit angrenzender bestehender Bebauung, Foto: Klärle GmbH

Streuobstbestand im Gewann `Beund´, Foto: Klärle GmbH

Landesstraße mit Blick auf Gewann `Zündmantel´ (Nord), Foto: Klärle GmbH

Landesstraße mit Blick auf Gewann `Zündmantel´ (Süd), Foto: Klärle GmbH

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umwandlung zu Bauland geht ein Verlust der Ackerflächen einher. Durch die bauliche Überprägung verändert sich das Landschaftsbild der Planfläche und erhält einen gänzlich neuen Charakter. Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet, grenzen unmittelbar anthropogen geprägte Bereiche an, wodurch vor allem Verstärkungseffekte bereits vorhandener Beeinträchtigungen resultieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch maximale Höhenfestsetzungen der Gebäude vermindert. Die Planfläche liegt zwar angrenzend zum bereits bebauten Bereich, als Ortseinfahrt hat sie jedoch eine besondere Fernwirkung. Auf eine ausreichende Eingrünung ist deshalb zu achten.
Die Installation von Werbeanlagen insbesondere für das Sondergebiet wird in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert. Das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen wirkt ebenfalls mindernd. Zusätzlich sind der Erhalt und die Neuanlage von Grünstrukturen festgesetzt, die mit der Anlage eines Hecken-/Gehölzsaums nach Westen sowie der Anpflanzung von Bäumen entlang der Ortsdurchfahrt das Plangebiet auflockern und in die Umgebung einpassen sollen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen.

Bewertung
Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs wird in das Schutzgut Landschaftsbild eingegriffen. Die Ackerfläche, die eine geringe Naturnähe aufweist, geht durch die geplante Bebauung verloren. Die Streuobstbestände und Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Der bisherige Charakter der Fläche ändert sich vollständig. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der Pflanzgebote wird der Eingriff vermindert. Dennoch werden erhebliche Veränderungen sichtbar werden, weshalb der Eingriff als mittel eingestuft wird.

13.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung
Für Details wird auf die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Es finden sich Streuobstbestände und Grünflächen mit Gehölzstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der westlich angrenzenden Bebauung ist das Gebiet bereits anthropogen vorgeprägt. Dennoch weist es ein großes Potenzial an möglichen Brut-, Balz- und Wohnstätten sowie Nahrungshabitaten an den vorhandenen Obstbäumen sowie an den Sträuchern und Bäumen auf. Die Ackerflächen bieten Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten. Das Plangebiet fungiert als Jagdhabitat für carnivore und granivore Vogelarten.
Für siedlungsbewohnende Fledermausarten sind im Plangebiet selbst keine Strukturen vorhanden. Durch die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand sind jedoch in direkter Umgebung ausreichend Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorhanden, für diese könnte das Gebiet ein wertvolles Jagdrevier darstellen. Bei einer Erfassung im Juni 2022 wurde die Zwergfledermaus bei Jagdaktivitäten im Plangebiet nachgewiesen.

Baubedingte Auswirkungen
Durch die Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzte Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie bspw. die Kollision mit Baufahrzeugen, die Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emissionen von Schadstoffen (Abgase, Öle, Staub, Licht, Lärm) auf.
Infolge der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Im Zuge der Bautätigkeit entstehen Baustelleneinrichtungen, die sich aber auf den ohnehin überplanten Bereich konzentrieren, so dass es zu keiner weiteren erheblichen Inanspruchnahme angrenzender Flächen kommen wird.
Unter Berücksichtigung der Bauzeitbeschränkungen ist von keiner Gefährdung von bodenbrütenden Vogelarten auszugehen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen
Von der Flächenbeanspruchung können Fledermaus- und Vogelarten sowie Insekten betroffen sein. An den geplanten Gebäuden ergeben sich neue Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse. Für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und die gärtnerischen Außenanlagen Brutmöglichkeiten entstehen. Die zukünftigen Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien aufweisen (besonnte Steine sowie Totholz im Bereich von Hecken).
Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes geht die Fläche als Quartier sowie als Jagd- und Nahrungshabitat von Vögeln und Fledermäusen verloren. Durch die landwirtschaftlichen Flächen rund um das Plangebiet erfährt das Nahrungs- und Jagdgebiet jedoch keine signifikante Verringerung.

Durch die Verlagerung des Ortsrandes mit Versiegelung der Flächen und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens wird sich die Störungsintensität im Plangebiet erhöhen. Die Störungen in Form von Lärm, Lichtemissionen und Schadstoffemissionen werden deutlich höher ausfallen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Auszug aus der saP):

CEF1: Aufhängen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen (bei Rodung von Höhlenbäumen)
Um die Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind im Vorfeld pro Baumhöhle je 2 Fledermauskästen und Vogelnistkästen im Umfeld anzubringen. […]

V1 Begrenzung des Baufeldes
Zum Schutz der ökologisch hochwertigen angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Baufel-des: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes (außer auf unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen). Der Rötensteingraben ist vor Eingriffen zu schützen.

V2 Erhalt von Vogelnistkästen
Im Plangebiet sind mehrere Vogelnistkästen an Bestandsgehölzen angebracht. Die Vogelnistkästen sind zu erhalten und regelmäßig außerhalb der Vogelbrutzeit (Okt-Feb) zu reinigen.
Bei ggf. Rodung von Gehölzen mit Vogelnistkasten ist der installierte Kasten innerhalb des Plangebietes zu versetzen und an ein zu erhaltendes Gehölz anzubringen. […]

V3 Rodungszeitraum Höhlenbäume von Mitte September – Mitte Oktober
Zur Vermeidung von Verlusten bei den Fledermäusen ist eine Rodung der entdeckten potenziellen Quartierbäume außerhalb der für Baumfledermäuse kritischen Sommerphase (Fortpflanzungszeit) bzw. Winterschlafzeit durchzuführen. Der aus Sicht des Fledermausschutzes beste Zeitraum dafür liegt zwischen Mitte September und Ende Oktober (an milden Tagen mit Temperaturen > 10° C), wenn vorher sichergestellt ist, dass sich keine Fledermäuse in den Baumhöhlen befinden (vgl. V4).

V4 Kontrolle Höhlenbäume vor der Rodung
Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit (also September oder Oktober) eine Kontrolle auf Besatz mit Hilfe eines Endoskops durchzuführen. Bei Nicht-Vorkommen von Fledermäusen werden die potenziellen Quartiere direkt nach der Kontrolle verschlossen. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen ist Vermeidungsmaßnahme V5 anzuwenden.

V5 Vergrämung von Fledermäusen vor der Rodung von Höhlenbäumen
Sind bei der Kontrolle (vgl. V4) Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglich, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach dem Eintritt der Wirksamkeit der Vergrämung können die Bäume gefällt werden.

V6 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Gehölzrodung (ohne Höhlen)
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen. Gehölze, die keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen aufweisen, sind von Oktober bis Februar zu roden.

V7 Reptilien-Vergrämung im Eingriffsbereich
Die Eingriffsbereiche insbesondere die krautigen Magerwiesen im Bereich der Streuobstbestände im Plangebiet stellen ein potenzielles Sommer- und Winterquartier der Zauneidechse dar.
[…] Ziel der Vergrämung ist es, den Lebensraum für die beiden Reptilienarten unattraktiv zu machen, ohne Tiere zu verletzen oder zu töten. […]

V8 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer und -intensität ist eine Störung von lichtsensiblen Insekten, Vögeln und Fledermäusen zu minimieren.

V9 Berücksichtigung des Vogelschutzes bei der Gebäudeplanung
Bei den Gebäuden ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).

Bewertung
Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse stellen einen starken Eingriff darf, werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch als unerheblich eingestuft.
Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der dauerhaften quantitativen Flächeninanspruchnahme und Wirkprozessen als erheblich eingestuft, ebenso die betriebsbedingten Wirkprozesse.

13.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet stellt ca. 5,4 ha intensiv genutzte Ackerfläche sowie Streuobstbestände und Grünstrukturen mit Gehölzen und damit unversiegelte Fläche dar. Die Streuobstbestände bleiben erhalten.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Ackerflächen und Gehölzstrukturen überplant und versiegelt Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d.h. es sind Versiegelungen von 40% zu erwarten. Der Versiegelungsgrad ist hier gering. Für das Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d.h. bis zu 80% der der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Infolge der Planumsetzung herrscht hier ein großer Versiegelungsgrad vor.
Die Störungsintensität im Plangebiet wird sich nach Umsetzung erhöhen. Die Störungen werden in geringer Form als Lärm (Verkehr, Alltagsbetrieb) und Lichtemissionen auftreten, Schadstoffemissionen sind vernachlässigbar.
Um den Störungsfaktor Licht zu minimieren sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur Lampen zugelassen, die ein insektenfreundliches Lichtspektrum emittieren.
Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage und der Ausstattung des Gebietes zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen
Durch die Baufeldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung
Durch die Planung gehen Ackerflächen verloren, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut `Fläche´ hervorruft. Im Bereich der Wohn- und Straßenbauten hat die Planung durch die Vollversiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen reduzieren den Versiegelungsgrad. Die Umweltauswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

13.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist die bodenkundliche Einheit im Plangebiet überwiegend `Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus Abschwemmmassen aus Lössboden-Material (i62)´, eine häufige Kartiereinheit, v.a. im Lössverbreitungsgebiet des nordöstlichen Tauberlands.
Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 3,33

Bodenkundliche Einheiten, Quelle: LGRB

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes herrscht `Erodierte Parabraunerde aus Löss (Tauberland) (i30)´, eine weit verbreitete Kartiereinheit im östlichen und nördlichen Tauberland sowie im Ochsenfurter Gau.
Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (4,0)
- Gesamtbewertung: 3,50

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt während der Bauphase zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisherige Funktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen ebenso verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Umweltauswirklungen ist die Flächenversiegelung zu beschränken. Auf Teilflächen sollten versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden. Pflanzgebote wirken ebenfalls eingriffsmindernd. Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.
Für das SO-Gebiet wird ein Bodenschutzkonzept im Rahmen des Bauantrags erstellt. Für das WA-Gebiet wird im Vorfeld ganzheitlich ein Bodenschutzkonzept erstellt. Im Kaufvertrag wird die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept geregelt.

Bewertung

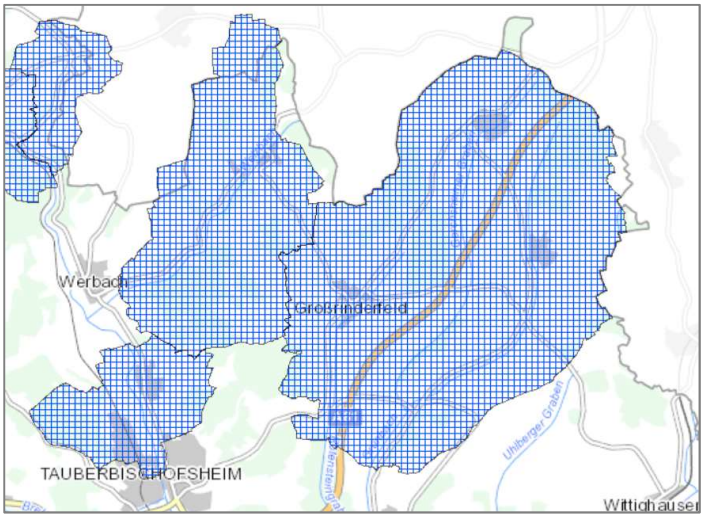
Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf Pflanzgebotsflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a.

im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

13.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie keine Quellenschutzgebiete verzeichnet.
Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Wasserschutzgebiet `WSG Grünbachgruppe´ (WSG-Nr: 128141, Rechtsverordnung vom 20.01.2006) mit einer Größe von 6.431 ha. Beide Teilflächen befinden sich in der Wasserschutzgebietszonen III und IIIA.
Direkt südöstlich an das Gewann `Zündmantel´ angrenzend, getrennt durch einen Feldweg, verläuft der Rötensteingraben. Der Beuntgraben fließt unterirdisch auf dieser Fläche von Nordwesten nach Südosten und mündet im Rötensteingraben.



Wasserschutzgebiet, Quelle: LUBW 2022

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den nicht-versiegelten Flächen uneingeschränkt erfüllt. Einschränkungen liegen lediglich im Bereich der asphaltieren Straße vor.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelten Flächen werden durch das Bauvorhaben überwiegend versiegelt. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Soweit möglich, sollten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden.
In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Retentionszisternen zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt.
Der Erhalt der Streuobst- und Grünflächen, die Festsetzung von neuen Pflanzgebotsflächen sowie die Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.
Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 20.01.2006 hingewiesen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

13.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Acker- und Wiesenflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren. Zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker. So auch hier im Plangebiet, wo mit einer GRZ von 0,8 im Sondergebiet teilweise ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Bebauung der Fläche kann Veränderungen des Kleinklimas bewirken. Die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude wirken dem entgegen. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen sowie Gründächer klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit als gering zu bewerten.

13.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der südliche Ortsrand von Großrinderfeld grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Vom Plangebiet gehen durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zeitlich begrenzte Lärm- und Geruchsemissionen aus. Ebenso gehen Beeinträchtigungen von der Landesstraße L 578 aus.
Für die Naherholung und Aufenthaltsqualität besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr von Kunden und Lieferanten für das Sondergebiet `Einzelhandel´. Im Wohngebiet ist mit einer gebietstypischen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.
Durch die Verlegung der ODE-Grenze und damit die Senkung der Fahrtgeschwindigkeit von 100km/h auf 50 km/h wird der derzeit bestehende Verkehrslärm etwas gemindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen erfolgt eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft. Bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften werden keine erheblichen Immissionen auf den angrenzenden Siedlungsraum wirken. Die Vorgaben aus dem Schallimmissionsgutachten sind zu beachten, u.a. die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden entlang der Landesstraße und die Einhausung der Anlieferzone des Einzelhandels.

Bewertung

Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (inkl. Schallschutzmaßnahmen) resultieren für den Menschen aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

13.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

Auswirkungen

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Für das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter´ liegt keine Betroffenheit vor.

13.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Änderung des Landschaftsbildes durch Umnutzung der Ackerflächen	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung der Ackerfläche ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung	mittel
Fläche	■ Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	hoch
Boden	■ Baubedingte Abgrabungen und Aufschüttungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	hoch
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss	mittel
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerfläche ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer	gering
Mensch	■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Einschränkung der Erholungsfunktion	gering
Kultur- und Sachgüter	■ Keine Betroffenheit	keine

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche´, `Boden´ und `Wasser´ sowie `Klima´ vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima.

Ebenso bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Fläche´, `Boden´ und `Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt´. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote kann wiederum neuer Lebensraum geschaffen werden.

13.1.10 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

13.1.11 Abfälle mit Beseitigung und Verwertung

Abfälle entstehen in normaler Art und Menge und werden auf konventionelle Weise beseitigt und verwertet.

13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufname des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen (`Bestand´ und `Prognose´) ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild´, `Klima´, `Wasser´ und `Mensch´ verhindert werden. Für die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´, `Boden´ und `Fläche´ ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´ werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.
Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand sowie Grünflächen mit Gehölzen.

Nach dem Eingriff

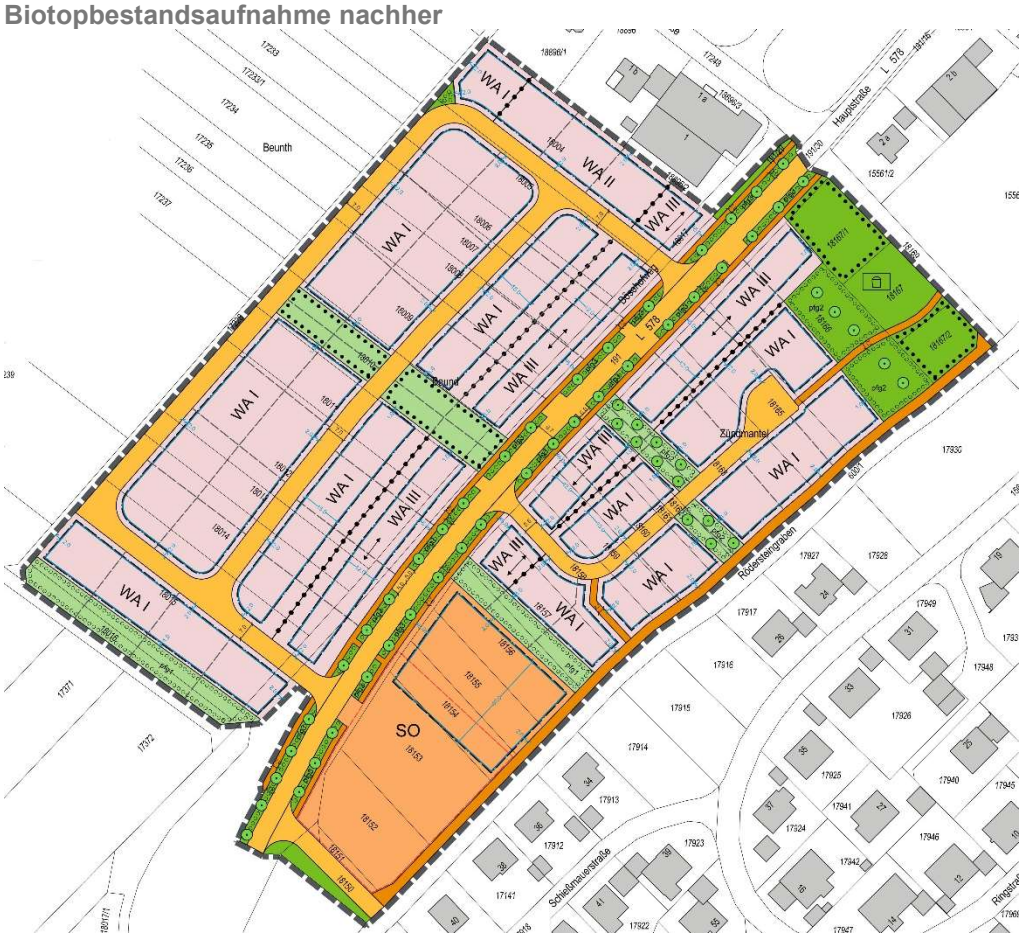
Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Landesstraße L 578 sowie neu auszubauende Planstraßen. Zudem sind der Erhalt und die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen geplant.

Biotopbestandsaufnahme vorher

Bestand	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Intensivgrünland (33.60)	6	706	4.238
Ausdauernde Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte (35.62)	15	1.544	23.160
Nitrophylitische Saumvegetation (35.11)	12	921	11.046
Ackerfläche (37.11)	6	37.425	224.550
Feldgarten (37.30)	6	603	3.617
Feldgehölz (41.10)	17	867	14.732
Streuobstbestand mittelwertiger Biotoptypen (33.41*, 45.40b)	20	4.070	81.399
Straße (60.20)	1	5.560	5.560
Grasweg (60.25)	6	188	1.130
Weg wassergebunden	4	1.065	4.259
Kleine Grünfläche (60.50)	4	1.186	4.744
		54.135	**378.435**

*33.41 Fettwiese mit überdurchschnittlichem Artenvorkommen (Biotopwert 16+4)

Biotopbestandsaufnahme nachher



Planung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert
Verkehrsfläche und Versorgungsfläche (60.20)	1	11.060	11.060
Allgemeines Wohngebiet - versiegelt (60.10) GRZ 0,4	1	11.485	11.485
Allgemeines Wohngebiet - unversiegelt (60.60)	6	17.228	103.365
Sondergebiet - versiegelt (60.10) GRZ 0,85	1	4.707	4.707
Sondergebiet - unversiegelt (60.60)	6	831	4.986
Kleine Grünfläche (60.50)	6	675	4.050
Pflanzgebot 1 - Feldhecke (41.22)	17	1.665	28.305
Pflanzgebot 2 - Obstgehölz (33.60, 45.40a)	12	1.758	21.096
Pflanzgebot 3 - Allee (33.60, 45.10a)	6	1.481	8.886
Streuobstbestand mittelwertiger Biotoptypen (33.41*, 45.40b)	20	3.245	64.900
		54.135	**262.840**

*33.41 Fettwiese mit überdurchschnittlichem Artenvorkommen (Biotopwert 16+4)

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Defizit in der Bilanzwertung von **115.595 Punkten**.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut `Boden´ erfolgt nach der ÖkokontoVerordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen `Natürliche Bodenfruchtbarkeit´, `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf´ sowie `Filter und Puffer für Schadstoffe` in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt.

Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe **3,333.**

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte im Plangebiet von 13,33 ÖP / m² (11.485 m² (WA) und 4.707m² (SO) x 13,33 ÖP/m²), was einen erforderlichen **Ausgleich von 215.839 Ökopunkten** bedeutet.

Wertstufe und Ökopunkte zu ermitteln.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 - 0 - 0	0	0
0 - 1 - 0	0,333	1,33
1 - 1 - 1	1	4
1 - 1 - 2	1,333	5,33
1 - 2 - 2	1,666	6,66
2 - 2 - 2	2	8
2 - 2 - 2,5	2,166	8,66
2 - 2 - 3	2,333	9,33
2 - 3 - 3	2,666	10,66
3 - 3 - 3	3	12
3 - 3 - 4	3,333	13,33
3 - 4 - 4	3,666	14,66
4 - 4 - 4	4	16

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	- 115.595 P
Schutzgut Boden	- 215.839 P
	- 331.434 P

13.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung der Pflanzgebotsflächen dient als planinterner Ausgleich und findet Berücksichtigung in der obigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche noch zu erbringende Ausgleich im Umfang von **331.434 Ökopunkten** wird über das gemeindeeigene Ökokonto ausgeglichen.

13.4 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würde die Fläche am Ortsrand von Großrinderfeld weiter als Ackerfläche genutzt werden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

13.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

13.5.1 Standortalternativen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Wohnbauflächen in Großrinderfeld und der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel. Die geplanten Wohn- und Sondergebietsflächen grenzen an das vorhandene Siedlungsgebiet an und erscheinen deshalb aus städtebaulicher Sicht als geeignet.
Im Süden und Osten grenzen unmittelbar bebaute Bereiche an das Plangebiet. Im Nordwesten liegen ebenfalls bereits bebaute Bereiche (Aussiedler). Das Plangebiet ist somit bereits in drei Himmelsrichtungen in die Ortslage integriert.
Die Lage am Ortsrand an der Landesstraße nach Tauberbischofsheim ist zur Ansiedlung von Einzelhandel strategisch günstig. Derzeit sind keine sinnvolleren Standortalternativen für den Einzelhandel in der Gemeinde Großrinderfeld ersichtlich. Auch für die Wohnbebauung sind aufgrund der bestehenden Infrastruktur und der umliegenden Bebauung kaum besser geeignete Alternativen vorhanden.

Die notwendige Sonderbaufläche sowie die Erweiterung der Wohnbauflächen kann an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

13.5.2 Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird und z.B. die Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgestattet werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert. Der Bedarf des Baugebietes ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Ortes an Bauplätzen für Wohnen sowie für die Nahversorgung. Weitere Planalternativen wurden nicht geprüft.

14 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

15 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `Beund / Zündmantel´ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

15.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:
- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

15.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten, bzw. wurde bei anderen Bauzeiten die Begehung oder die vorbeugende Freiräumung der Bauflächen vorgenommen? ■ Wird die Prüfung der Höhlenbäume vor der Rodung wie festgesetzt eingehalten?
Während der Bauphase	■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Wurden die Pflanzgebote entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	■ Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt?

→ Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
→ Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
→ Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

Monitoring der CEF-Maßnahmen

a) Umsetzungskontrolle: Vor der Rodung der potenziellen Quartierbäume ist zu prüfen, ob die Fledermauskästen und Vogelnistkästen fachgerecht aufgehängt wurden.
b) Funktionskontrolle: Eine Prüfung, ob die umgesetzte Maßnahme für die Art (bzw. Arten) noch die gewünschte Funktion erfüllen kann, sollte bei den Fledermauskästen und Vogelnistkästen über mindestens 15 Jahre erfolgen (nach 15 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend neue natürlich entstandene Höhlen im Umfeld der Eingriffe entstanden sind, so dass die CEF-Maßnahme ihre Funktion erfüllt hat).
Die Funktionsfähigkeit sollte mindestens alle zwei Jahre im Herbst überprüft werden; ggf. ist eine Reinigung, ein Ersatz der Kästen und/oder ein Freischneiden notwendig (letzteres bei Zuwachsen des An- und Abflugbereiches vor dem Kasten).
c) Bestand-Monitoring: Falls sich nach zweimaliger Funktionskontrolle zeigt, dass die Kästen nicht von Fledermäusen genutzt werden (Siebenschläfer, Vögel, Hornissen usw.), also keine Fledermaus-Spuren (z.

B. Kotpellets) vorhanden sind und stattdessen nur Siebenschläfer-, Vogel-, Hornissennester oder der-gleichen, sind die Kästen an andere Stellen im näheren Umfeld umzuhängen.
Ein genaueres Bestands-Monitoring ist aufgrund der relativ hohen Prognosesicherheiten nicht notwendig.

16 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Beund / Zündmantel´ werden Ackerflächen und Gehölzstrukturen mit einer Größe von ca. 5,4 ha überplant. Das Ziel ist es, dort 58 Wohnbauplätze zu schaffen sowie Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens. Anlass ist der örtliche Bedarf an Bauplätzen und Nahversorgung. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche´, `Boden´ und `Wasser´ von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote und Begrünung der nicht überbaubaren Bereiche
- Umsetzung der CEF-Maßnahme
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und Höhe der Gebäude
- Regulierungen für Werbeanlagen
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen von Zisternen

17 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung notwendiger Bauplätze und Einzelhandel´ gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft stuft die Gemeinde Großrinderfeld, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den genannten Belangen als höherrangig ein. Durch die Anlage von Grünflächen im Plangebiet und das Heranziehen des gemeindeeigenen Ökokontos wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff angestrebt.
Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.
Die genannten Aspekte zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Gesamtschau weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Großrinderfeld hat sich im Vorfeld ihrer Planungsentscheidung mit der Überwachung (Monitoring) befasst und hinreichende Kontrollmechanismen vorgesehen.
Aus den genannten Gründen kommt die Gemeinde Großrinderfeld zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Beund / Zündmantel´ den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Gemeinde Großrinderfeld, den

Bürgermeister Johannes Leibold

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit´ (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Wertheim: Flächennutzungsplan

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2023): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst

Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) (2023): Kartendienst