

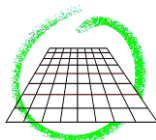
Gemeinde Billigheim



Ortsteil Sulzbach

Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV - 2. Änderung“

Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und besonderer Artenschutz



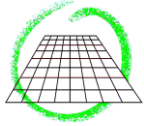
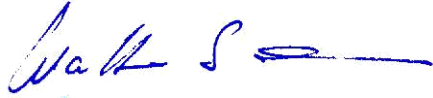
Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Fertigung

Mosbach, den 3.06.2020



Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Inhalt

	Seite
1. Aufgabenstellung.....	3
2. Lage des Plangebietes und Bestandssituation	4
3. Konfliktanalyse.....	5
3.1 Wirkungen der Planänderung	5
3.2 Beeinträchtigungen und Eingriffe	7
4. Grünordnerische Maßnahmen in den Bauflächen und in der öffentlichen Grünfläche	8
5. Besonderer Artenschutz.....	9

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Billigheim plant den Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV“ im Ortsteil Sulzbach in einer rd.1,7 ha großen Teilfläche ein zweites Mal zu ändern.

Die Änderung besteht im Wesentlichen darin, dass die bisher innerhalb der nördlichen WA-Fläche enthaltene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer öffentlichen Grünfläche wird. Im Gegenzug erhöht sich die Grundflächenzahl der jetzt kleineren WA-Fläche von 0,2 auf 0,4.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

In der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind naturschutzrechtliche Eingriffe, die durch die Bebauung und Erschließung entsprechend den Festsetzungen entstehen, zulässig. Bei der Planänderung wird deshalb nur geprüft, ob durch die neuen, geänderten Festsetzungen Beeinträchtigungen entstehen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Unabhängig davon wird geprüft, ob beim besonderen Artenschutz Konflikte entstehen.

2 Lage des Plangebietes und Bestandssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im Nordosten von Sulzbach, südlich im Anschluss an das Waldgebiet „Pfannenstiel“.

Die Bauflächen im Süden und Westen sind bereits erschlossen und bebaut, die Erschließungsstraße durch die Fläche ist im Bau.

Abb.:
Lage des Plangebiets (o. M.)

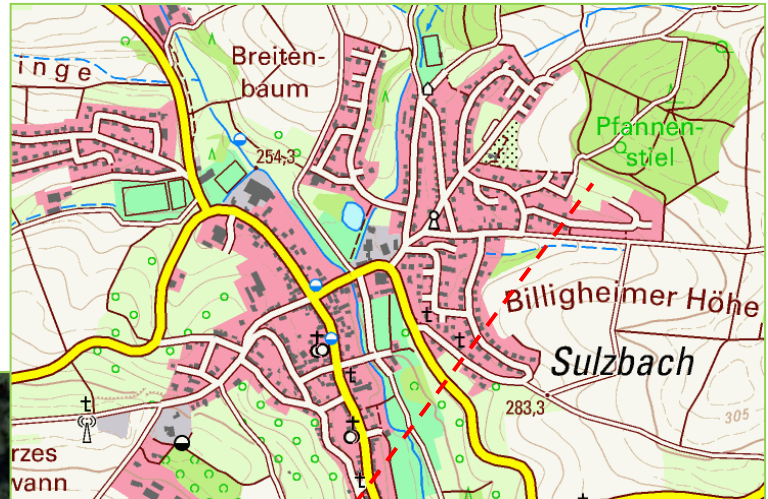
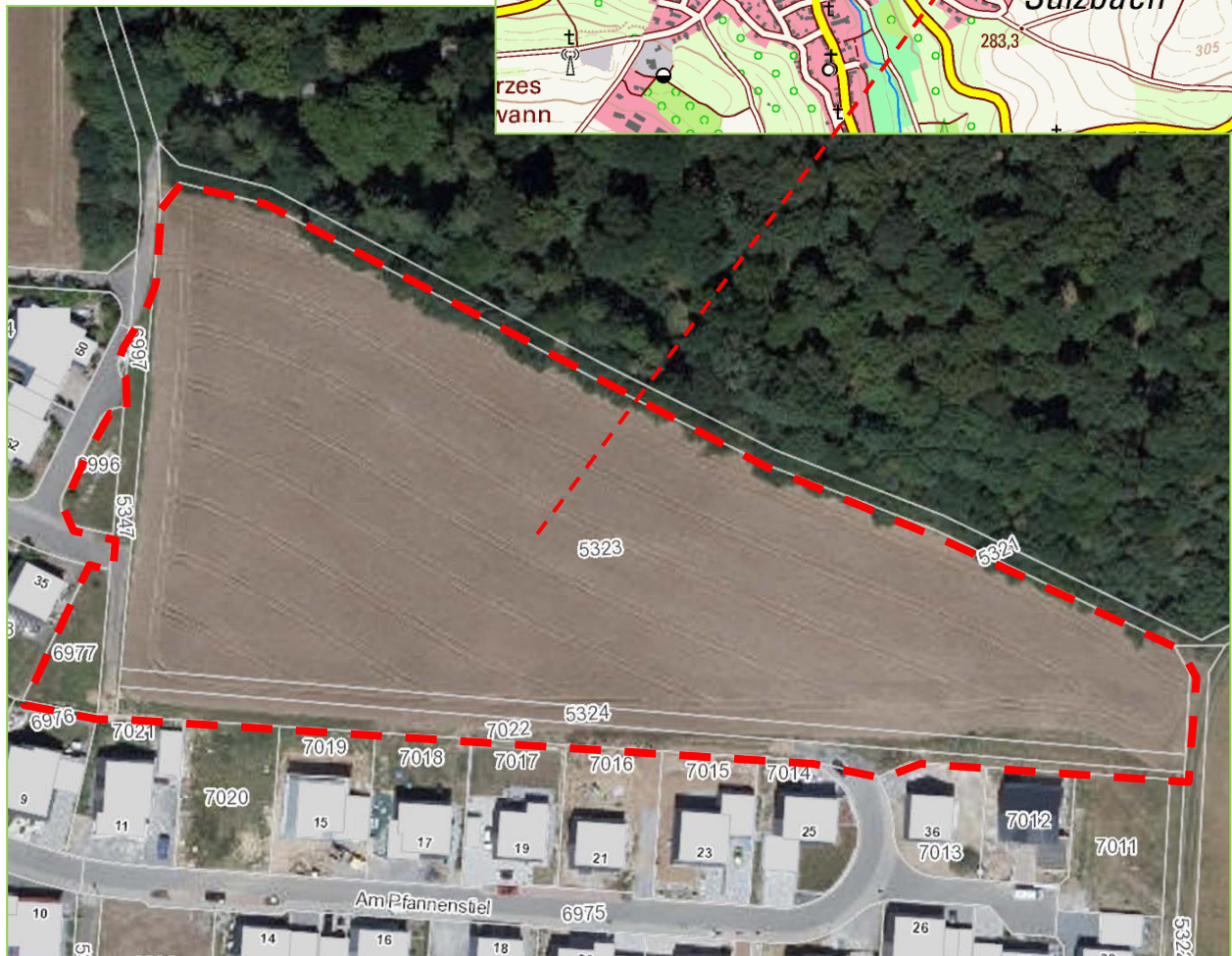


Abb.:
Bestand (M 1 : 1.500)



Wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert, dann ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung in der Regel nur zu prüfen, ob durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) ermöglicht werden, die über Art und Umfang der Eingriffe hinausgehen, die nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes schon zulässig sind.

Die aktuell vorgefundene Bestandssituation spielt bei der Prüfung keine oder nur eine unterge-

ordnete Rolle. Die nachfolgende Beschreibung ist entsprechend kurz gehalten.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eine brach gefallene Ackerfläche, in der wie im Luftbild auf der letzten Seite noch nicht zu sehen, die Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsstraße bereits im vollen Gange sind.

Die kleinen Brachflächen im Westen Flst.Nr. 6977, 6996 und 6997 waren bei der Begehung im Mai gemäht, stellenweise war Material gelagert.

Die Feldwege im Norden und Osten liegen außerhalb des Plangebietes. Der zugewachsene, nördliche Grasweg geht ohne ausgeprägte Strauchschicht in den Laubwald über.

3 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse wird geprüft, ob durch die Planänderung zusätzliche Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Dies geschieht in erster Linie durch den Vergleich der Flächenfestsetzungen des Altplanes mit denen der Planänderung.

3.1 Wirkungen der Planänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbacher Pfad IV 2. Änderung“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5323, 5324, 5347 (tw), 6977, 6996, 6997 und 7022.

Für den Westen der Fläche gelten die Festsetzungen des BP „Mühlbacher Pfad IV“, für den Osten die der Flächen des BP „Mühlbacher Pfad IV 1. Änderung“.

Die im Bau befindliche Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Längsparkplätze mit 4 Pflanzbeeten und 4 zu pflanzenden Bäumen entfallen. Der kleine Parkplatz mit umgebender Grünfläche und 2 Bäumen bleiben auch in der 2. Änderung.

Südlich der Straße bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohgebietes (WA), die GRZ erhöht sich von 0,3 auf 0,4.

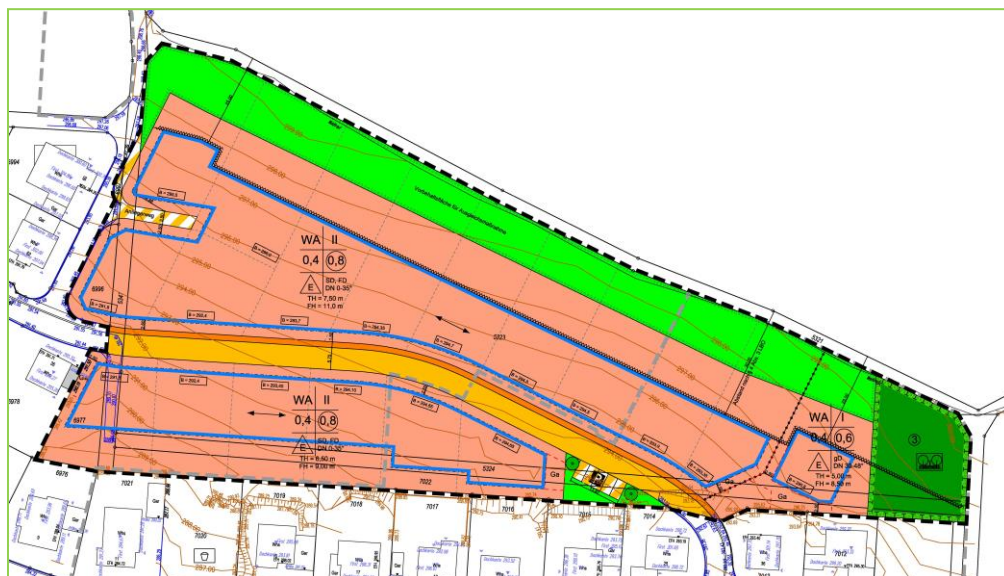


Abb.: Plangebiet „Mühlbacher Pfad IV - 2. Änderung (M 1:2.000)

Die Fläche nördlich der Straße ist in den Altplänen, abgesehen von einer kleinen Verkehrsfläche, ebenfalls als WA festgesetzt. Für die überwiegend großen Baugrundstücke gelten GRZ 0,2 bzw. 0,25. Für kleinere Baugrundstücke im Westen gilt eine GRZ 0,4.

Bei den großen Baugrundstücken, die bis zum Wald reichen, ist zum Wald hin eine 15 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die 2. Änderung setzt an dieser Stelle und in gleicher Breite eine öffentliche Grünfläche fest. Die anschließenden Baugrundstücke werden kleiner, die GRZ wird einheitlich auf 0,4 erhöht.

Die private Grünfläche (Grünanlage zur Entwicklung einer Obstwiese) im Osten bleibt unverändert.

Die Linienführung der kleinen Anliegerstraße im Nordwesten ändert sich, die beanspruchte Fläche bleibt gleich.

Die folgende Flächenbilanz zeigt die Veränderung.

Flächenbezeichnung	Mühlbacher Pfad IV / 1. Änderung (m²)	2. Änderung (m²)
Wohngebiet (WA) nördl. der Erschließungsstr.	10.700	7.990
<i>davon überbaubar</i>	<i>2.680¹</i>	<i>3.200²</i>
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	<i>2.140</i>	<i>-</i>
Verkehrsfläche (Anliegerstraße)	120	120
Öffentl. Grünfläche	-	2.710
Private Grünfläche	790	790
Verkehrsfläche	1.320	1.250
Verkehrsgrün	110	110
Wohngebiet (WA) südl. der Erschließungsstr.	3.500	3.570
<i>davon überbaubar</i>	<i>1.050³</i>	<i>1.430²</i>
Summe:	16.540	16.540

¹ Überbaubar bei GRZ, 0,2: 920 m², bei GRZ 0,25: 1.120 m², bei GRZ 0,4: 640 m²

² Überbaubar bei GRZ 0,4

³ Überbaubar bei GRZ 0,3

3.2 Beeinträchtigungen und Eingriffe

Beim Schutzgut *Landschaftsbild/Erholung* entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen oder neuen Beeinträchtigungen. Die neu aufgenommene öffentliche Grünflächen eröffnet sogar die Möglichkeit einer verbesserten Eingrünung des Baugebietes.

Bei den Schutzgütern (*Grund-)Wasser* und *Klima/Luft* nehmen die Beeinträchtigungen durch die insgesamt um rd. 16% größere Überbauung und Versiegelung zu. Als Eingriff muss dies aber nicht gewertet werden.

Beim *Boden* nimmt die versiegel-/überbaubare Fläche von 5.170 m² auf 6.000 m² zu. In die Bilanz eingestellt wird der Eingriff auf der Änderungsfläche aber nicht größer, sondern bleibt in etwa gleich. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht nicht.

Mühlbacher Pfad IV / 1.Änderung				2. Änderung			
Fläche	GW	Fläche m ²	Bilanzwert	Nutzungstyp	GW	Fläche m ²	Bilanzwert
überbaubar	0,00	3.730	0	Überbaubar	0,00	4.630	0
nicht überbaubar	1,00	8.330	8.330	nicht überbaubar	1,00	6.930	6.930
Fl. f.d. Anpflanzen	2,50	2.140	5.350				
Verkehrsfläche	0,00	1.440	0	Verkehrsfläche	0,00	1.370	0
Verkehrsgün	1,00	110	110	Verkehrsgün	1,00	110	110
Grünfläche	2,50	790	1.975	Grünfläche	2,50	3.500	8.750
Summe			15.765	Summe			15.790
				Saldo Bilanzwert			+25
				Saldo Ökopunkte	(x 4)		100

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ergibt die Bilanz ein rechnerisches Defizit von rd. 6.900 Ökopunkten.

Mühlbacher Pfad IV / 1.Änderung				2. Änderung			
Fläche m ²	Biotop	BW	Biotopwertpunkte	Fläche m ²	Biotop	BW	Biotopwertpunkte
Fläche nördlich der Erschließungsstraße							
2.680	Überbaubar (60.10)	1	2.680	3.200	Überbaubar (60.10)	1	3.200
5.880	Garten (60.60)	6	35.280	4.390	Garten (60.60)	6	26.340
	<i>Fläche zum Anpflanzen</i> ¹				12 Bäume StU 10/12cm ³	8	7.296
1.070	Gebüsch (41.20)	14	14.980	400	Gebüsch (41.20) ²	14	5.600
1.070	Fettwiese (33.41)	13	13.910	Öffentl. Grünfläche			
	22 Bäume StU 10/12cm ³	8	13.376	1.800	Gebüsch (41.20) ⁴	14	25.200
				910	Fettwiese (33.41)	13	11.830
120	Verkehrsfläche			120	Verkehrsfläche		
790	Private Grünfläche			790	Private Grünfläche		
Erschließungsstraße							
1.320	Straße, Weg (60.20)	1	1.320	1.250	Straße, Weg (60.20)	1	1.250
110	Verkehrsrün (60.50)	4	440	110	Verkehrsrün (60.50)	4	440

¹ Für die Fl. f.d. Anpfl. wird angenommen: Strauchpflanzung entsprechend 10 % der Grundstücksfläche, Rest Wiese, 1 Baum pro Grundstück, bei Grundstücken > 650 m² 2 Bäume.

² 5% der Grundstücksfläche

³ Zahl der Bäume x (11 cm mittl. StU + 65 cm mittl. Zuwachs) x 8 ÖP auf geringwertigem Biotoptyp

⁴ 2/3 der der Fläche werden als Waldmantel mit Sträuchern und Heistern von Bäumen II. Ordnung bepflanzt. 1/3 als Fettwiese angesät.

Mühlbacher Pfad IV / 1.Änderung				2. Änderung			
Fläche m ²	Biotop	BW	Biotop- wert- punkte	Fläche m ²	Biotop	BW	Biotop- wert- punkte
	6 Bäume StU 16/18 cm ¹	8	3.936		2 Bäume StU 16/18 cm	8	1.312
Fläche südlich der Erschließungsstraße							
1.050	Überbaubar (60.10)	1	1.050	1.430	Überbaubar (60.10)	1	1.430
2.100	Garten (60.60)	6	12.600	1.960	Garten (60.60)	6	11.760
350	Gebüsch (41.20) ²	14	4.900	180	Gebüsch (41.20) ²	14	2.520
	7 Bäume StU 10/12cm ¹	8	4.256		6 Bäume StU 10/12cm ¹	8	3.648
Summe			108.728	Summe			101.826
				Saldo			- 6.902

Der Eingriff, der in der Fläche durch die Überbauung und Erschließung entsteht, wird aber genau betrachtet nicht größer.

Hintergrund des rechnerischen Defizits ist im Wesentlichen, dass in den alten Bebauungsplänen u.a. festgesetzt wurde, dass 10 % der Baugrundstücksflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Was für den plangebietsinternen Ausgleich rd. 14.000 Ökopunkte ergibt.

Diese Festsetzung hat sich in der Praxis als völlig unrealistisch erwiesen. In der 2. Änderung werden deshalb nur 5% festgesetzt. Der planinterne Ausgleich auf den Baugrundstücken liegt damit nur bei 5.800 ÖP.

In der Gesamtbetrachtung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung kleiner.

4 Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV“ und die 1. Änderung enthalten Festsetzungen zur Grünordnung, die dazu beitragen, die Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung und Versiegelung entstehen, zu vermindern.

Die Festsetzungen werden in der 2. Änderung übernommen.

Abweichend wird für die Bepflanzung der Baugrundstücke folgende Festsetzung empfohlen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Pflanzfläche von 2,0 m² angenommen.

Pflanzgröße: Str. 2 x v, 60-100 cm

Als weitere Maßnahme, die den Schutzgütern Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft zu Gute kommt, sollte die Anlage von sogenannten Steingärten in Baugrundstücken eingeschränkt werden.

Dazu soll folgendes festgesetzt werden:

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus,

¹ Zahl der Bäume x (17 cm mittl. StU + 65 cm mittl. Zuwachs) x 8 ÖP auf geringwertigem Biotoptyp

² 10% der Grundstücksfläche

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Für die öffentliche Grünfläche südlich des Waldes soll Folgendes festgesetzt werden:

Die Fläche wird zu 2/3 als Waldmantel mit gebietsheimischen Sträuchern und Heistern von Laubbäumen II. Ordnung bepflanzt.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgrößen: Str. 2xv, 60 – 100 cm

Hei. 125 – 150 cm

Die Restflächen werden mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

5 Besonderer Artenschutz

Die Fläche der Planänderung wurde Mitte Mai 2020 begangen.¹

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eine brach gefallene Ackerfläche, in der die Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsstraße bereits im vollen Gange sind.

Die kleinen Brachflächen im Westen Flst.Nr. 6977, 6996 und 6997 waren bei der Begehung im Mai gemäht, stellenweise war Material gelagert.

Die Feldwege im Norden und Osten liegen außerhalb des Plangebietes. Der zugewachsene, nördliche Grasweg geht ohne ausgeprägte Strauchschicht in den Laubwald über.

Auch ohne die Bauarbeiten waren im Plangebiet brütende Vögel nicht zu erwarten. Die Fläche ist zu klein, zu nah sind neu bebaute Flächen und der Waldrand.

Dass **Vögel** getötet oder verletzt werden (oder wurden) kann ausgeschlossen werden.

Zur Sicherheit sollten die künftigen Bauflächen aber regelmäßig gemäht oder gemulcht werden, damit nicht doch Brutmöglichkeiten entstehen.

Brütende Vögel sind aber am Waldrand zu erwarten. Für sie kann aber das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

In den Wald wird nicht eingegriffen, durch den neuen Waldmantel in der vorgelagerten Grünfläche verbessert sich die Situation für die Vögel sogar.

Für **Fledermäuse** ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Quartiere gibt es nicht, als Jagdgebiet ist die Ackerfläche wenig geeignet.

Auch für die **Zauneidechse** und die **Haselmaus** sind keine artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wenn sie hier vorkommen, dann am Waldrand. Auch für sie gilt, dass der vorlagerte Waldmantel eher zu einer Verbesserung führen wird.

¹ Begehung am 15.05.2020, 10.15 – 10.45 Uhr, 13,5°C, sonnig