

Gemeinde Billigheim

Allfeld - Billigheim - Katzental - Sulzbach - Waldmühlbach

Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad I – 1. Änderung - Seniorenzentrum“ in Sulzbach

nach § 13a BauGB

Begründung Teil 2: Umweltbelange

Stand: 15.03.2024



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2 Tel. 06261 / 918390
74821 Mosbach Fax. 06261 / 918399
E-Mail: info@wsingenieure.de

Erstellt im Auftrag von:
Rudolf Familien KG
Salinenstraße 17
74172 Neckarsulm

Fertigung
Mosbach, den 15.03.2024



Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung	3
2 Lage des Bebauungsplans und Grundzüge der Planung.....	4
3 Umweltbelange.....	5
3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	5
3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	16
3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	16
3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
3.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	17
3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	17
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes.....	17
3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	18
3.9 Klimaschutz.....	18
3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	19

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Billigheim stellt im Ortsteil Sulzbach den Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad I – 1.Änderung - Seniorenzentrum“ mit einem Geltungsbereich von rd. 0,67 ha in einem Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind das

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a BauGB ergänzt zum Umweltschutz

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen, die in dieser Art aufgestellt werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Trotzdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Trotzdem ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2 Lage des Bebauungsplans und Grundzüge der Planung

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Grünfläche am Friedhofweg im Nordosten von Sulzbach. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Friedhof, nach Norden, Westen und Süden schließt Wohnbebauung an.

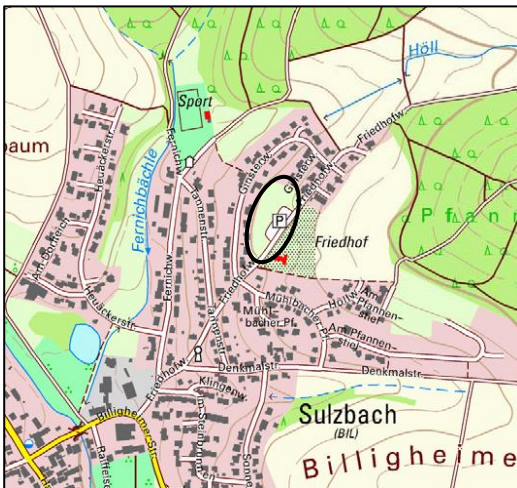


Abb. 1: Lage des Plangebietes
(unmaßstäblich)

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“¹. Er setzt eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten im Nordwesten und östlich daran anschließend Parkplätze fest. Auf den Grünflächen zwischen den Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen. Am westlichen und nördlichen Rand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden mit der Änderung aufgehoben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenzentrums mit rd. 90 Betten und rd. 11 barrierefreien Wohnungen geschaffen werden. Der Großteil der Fläche wird als Sondergebiet „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Die Baugrenze legt fest, welcher Bereich bei einer GRZ von 0,4 bebaut werden darf. Angrenzend an die Baugrenze wird im Norden eine Fläche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ausgewiesen.

Der Abschnitt des Friedhofwegs, der im Geltungsbereich liegt, wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Straße wird das Plangebiet erschlossen. Am westlichen Rand ist ein 5 m breiter Streifen für Anpflanzungen vorgesehen. Im Nordwesten wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die bestehende Trafostation zu sichern.

¹ Rechtskräftig seit 18.02.1997

3 Umweltbelange

Im Folgenden werden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB relevanten Umweltbelange und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans beschrieben und bewertet.

3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Tatsächlicher Bestand

Der Geltungsbereich schließt gegenüber dem Friedhof an den Friedhofweg an und kann im Wesentlichen auf drei Teilbereiche aufgeteilt werden.

An die Straße schließt ein asphaltierter Parkplatz an, der von Norden und Süden angefahren werden kann. Auf einem schmalen, parallel zur Straße verlaufenden Grünstreifen stehen drei Kastanien und zwei Linden. Eine weitere Linde wächst in Verlängerung der Baumreihe nördlich der Zufahrt.



Abb.: Blick von Norden auf den Parkplatz mit Baumreihe und die Randbereiche der Wiese

Der Großteil des Geltungsbereichs ist eine Wiesenfläche, die sanft in Richtung der Wohnbebauung und Gärten am Ginsterweg abfällt. Auf der Wiesenfläche wächst ein Obstbaumbestand mit 15 Apfelbäumen, Kirschen und einem größeren Walnussbaum. Der Bestand wurde in den späten 80er- oder 90er Jahren gepflanzt (Näheres siehe Kapitel Schutzgebiete/§ 33a NatSchG). Das Grünland ist nährstoffreich und von hochwüchsigen Gräsern wie Glatthafer und Wolligem Honiggras, in geringerem Umfang auch Wiesenfuchsschwanz und Wiesenknaulgras geprägt. An Blütenpflanzen waren bei der Bestandaufnahme am 22.05.2023 nur Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn, Wiesenlabkraut und einige Kleearten festzustellen. Im Übergang zu den Gärten Stinkender Storchschnabel und Akelei. Es handelt sich um eine nährstoffreiche Fettwiese mittlerer Standorte. Magerzeiger waren nicht festzustellen. Im Umfeld des Parkplatzes, entlang der Straße und im nördlichen Bereich wird die Wiese öfter gemäht oder gemulcht (vgl. Luftbild Folgeseite).



Projektnr.: 22097

Wagner + Simon Ingenieure CAD Format: A4



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Abbildung: Bestand

M 1 : 1000



Abb.: Blick von Süden auf den Parkplatz (rechts), den regelmäßig gemähten Bereich (Mitte) und die nährstoffreiche Wiese mit Obstbaumbestand (links und Mitte)

Der nördliche Bereich (Flst.Nr. 6925) wird regelmäßig gemäht und teilweise als Garten und Lagerfläche für Brennholz genutzt. Auf der Fläche wachsen u.a. eine junge Tanne, vier Birken und eine junge Kastanie, am Rande des Grundstücks weitere Koniferen und Sträucher. Neben einer Schaukel, einer als Beet genutzten Badewanne, einem Fahrrad und einigen Tierfiguren stehen auf der Fläche auch ein Tisch mit Stühlen. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets steht eine kleine Trafostation.



Abb.: Nördliches Plangebiet (l.) und Blick auf die Obstwiese von Norden (r.)

Im Gebiet ist von einer mittleren *biologischen Vielfalt* auszugehen. Wiese und Obstbaumbestand sind Lebensraum von Tieren und Pflanzen, durch die geringe Pflanzenvielfalt, den noch nicht allzu alten Obstbaumbestand und die umgebende Bebauung bleibt die Vielfalt an Lebensräumen und Tierarten aber beschränkt.

Bestand nach rechtskräftigem Bebauungsplan

Nach dem *rechtskräftigen Bebauungsplan* ist im Norden des Geltungsbereichs bereits eine Kindertagesstätte zulässig. Flächen, die aktuell überwiegend Wiese und zum Teil mit Obstbäumen bestanden sind, dürfen bereits überbaut und versiegelt bzw. großflächiger als vorhanden als Parkplatz angelegt werden. In der Grünfläche im Nordwesten und Norden wären Hecken zu pflanzen,

in den Grünflächen im Westen und Süden ist der zulässige Bestand mit dem tatsächlichen Bestand vergleichbar.

Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Obst- und Laubbäume gerodet und die Wiesenvegetation abgeräumt. Die heutigen Lebensräume gehen damit verloren. Ein großer Teil der Flächen wird anschließend überbaut oder versiegelt. Nicht überbaute oder versiegelte Flächen werden zu Grünflächen, die eingesät und bepflanzt werden. Am westlichen Rand ist eine Fläche zur Anpflanzung vorgesehen, in die Sträucher gepflanzt werden.

Die überbauten oder versiegelten Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. In den nicht überbaubaren Flächen werden künftig weniger und vor allem anspruchslose Tierarten einen Lebensraum finden. Es werden neue Lebensräume durch die Anpflanzungen geschaffen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche deutlich größer, die Fläche für das Anpflanzen kleiner.

Die biologische Vielfalt in der Fläche wird abnehmen.

Besonderer Artenschutz

Die Auswirkungen auf die Vögel und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten werden in einem Fachbeitrag Artenschutz näher betrachtet.

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld wurden 17 Vogelarten als Brutvögel bewertet. Die Brutplätze wurden vor allem in den Gehölzen im Geltungsbereich und auf dem Friedhof, vereinzelt auch an den umliegenden Wohngebäuden und in den Gärten nachgewiesen. Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden Rodungsarbeiten in den Zeitraum Oktober bis Februar vorgezogen. Um den Verlust der zwei Brutrevieren von Blau- und Kohlmeise auszugleichen sind in der Umgebung vier Nisthöhlen anzubringen.

Bzgl. der Fledermäuse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einfache Maßnahmen ausgeschlossen werden. Das Quartierpotential im Baumbestand ist äußerst gering. Außer einer größeren Höhle an einem der Parkplatzbäume, für die nach endoskopischer Kontrolle eine Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann, gibt es nur einige wenige, ggf. als Zwischenquartiere geeignete Strukturen. Das Vorhandensein eines essentiellen Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.

Zauneidechsen wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Vorkommen weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie können auf Grund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld zeigt der Daten- und Kartendienst der LUBW keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Der FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese, der zwischenzeitlich auch als geschützter Biotop zu bewerten wäre, liegt nicht vor. Bei der Wiese handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte (siehe Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere).

Der Obstbaumbestand war im Hinblick auf den § 33a NatSchG näher zu betrachten.

Erhaltungsgebot für Streuobstbestände gemäß § 33a NatSchG

Gemäß § 33a NatSchG¹ sind Streuobstbestände im Sinne des §4 Absatz 8 LLG ab einer Flächen-größe von 1.500 m² grundsätzlich zu erhalten. Ab dieser Mindestgröße ist für die Umwandlung von Streuobstbeständen in eine andere Nutzungsart eine Genehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich. Für den Obstbaumbestand im Geltungsbereich war daher zu prüfen, ob es sich um einen Streuobstbestand im Sinne des LLG handelt, der die erforderliche Mindestgröße erfüllt und damit unter den Schutz des Landesnaturschutzgesetzes fällt.

Hierzu wurde der Bestand im Rahmen der Begehungen begutachtet und unter Zuhilfenahme der Legaldefinition für Streuobstbestände gemäß LLG und der Vorgaben der „Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen)“ abgegrenzt.

Im LLG heißt es: „*Streuobstbestände sind eine historisch gewachsene Form des extensiven Obstbaus, bei dem größtenteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen. Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland. [...] Häufig sind Streuobstbestände aus Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt. Sie sollten eine Mindestflächengröße von 1 500 m² umfassen. [...]*“

Des Weiteren heißt es in der Vollzugshilfe: „*Soweit unklar ist, ob ein Bestand die Mindestflächengröße von 1.500 m² erreicht, ist nach dem Sinn und Zweck der Regelung die Abgrenzung entlang des äußeren Randes der Baumkronen vorzunehmen, nicht entlang der Flurstücksgrenze. Bei Neuanpflanzungen von Streuobstbäumen (jungen Bäumen) ist die mögliche Entwicklung der Baumkrone bei der Abgrenzung (bis zu 5 Meter Kronenradius) zu berücksichtigen.*“

Zum Obstbaumbestand im Geltungsbereich gehören die auf Flst.Nr. 5402 stehenden Obstbäume. Sie wurden gemäß Luftbildauswertung in den späten 80er- oder 90er Jahren gepflanzt, zuvor gab es an dem Standort keine Obstbäume. Nicht Teil des Streuobstbestands sind die sechs Linden und Kastanien, die auf dem schmalen Grünstreifen am Parkplatz stehen. Sie sind im Rahmen des Parkplatzbaus gepflanzt worden und durch die Parkplatzflächen vom Obstbaumbestand getrennt.

Von den insgesamt 15 Bäumen (vorwiegend Apfel, zum Parkplatz hin Walnuss und Kirsche) sind neun Bäume keine Hochstämme² (vgl. Abbildung auf der Folgeseite). Sechs Obstbäume sind Hochstämme. Bei einem Bestand, bei dem mehr als die Hälfte der Bäume keine Hochstämme sind und die Bäume zum Teil zwar nicht jung, aber nicht starkwüchsig sind, ist nach gutachterlicher Bewertung das Kriterium „größtenteils³ starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume“ nicht erfüllt.

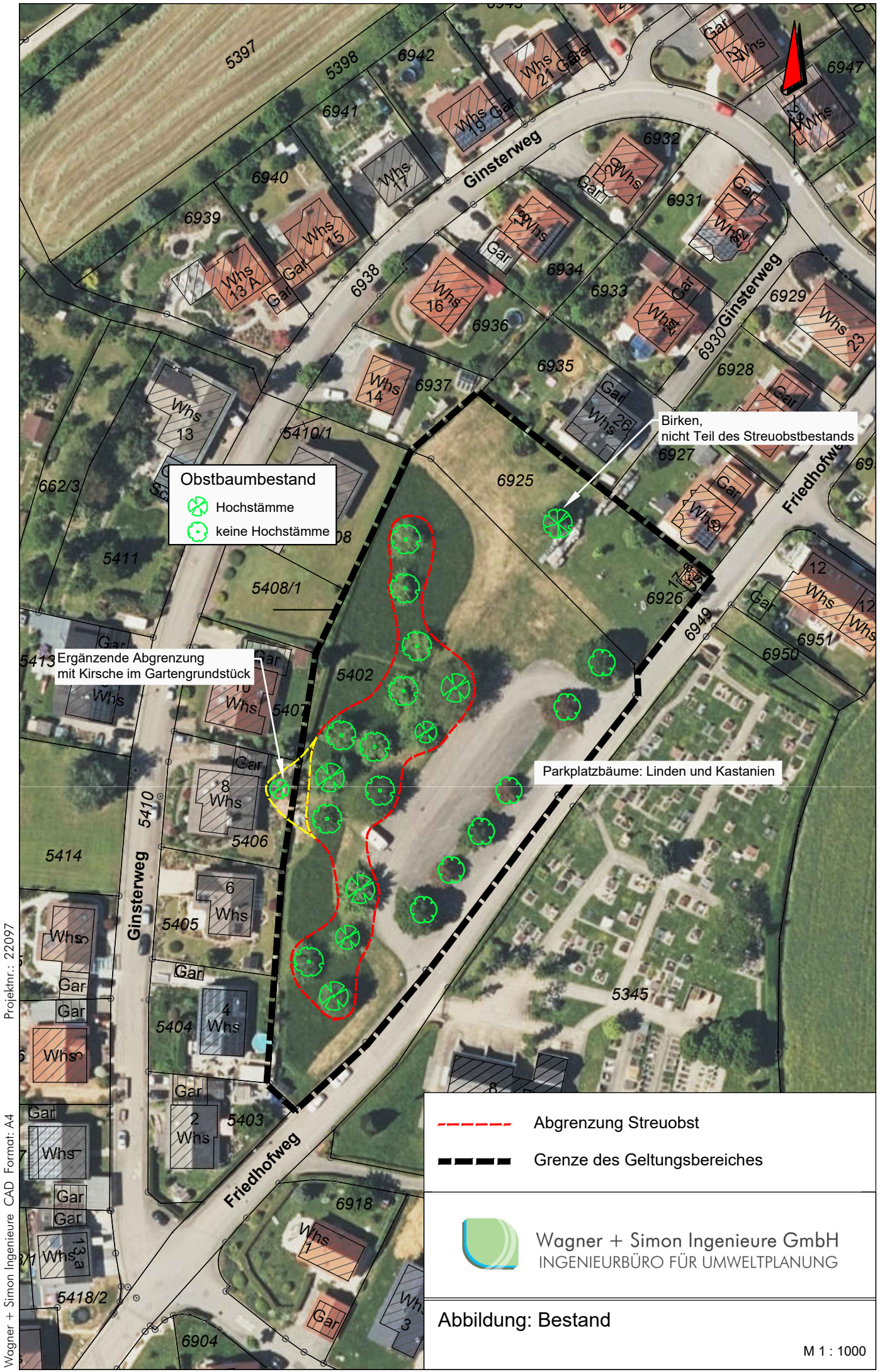
Der Bestand wurde dennoch auf Grundlage der Kriterien der Vollzugshilfe am äußeren Rand der Kronen abgegrenzt. Nach der Abgrenzung (siehe ebenfalls Folgeseite) hat der Bestand eine Größe von 1.399 m².

Alles in allem sprach vieles dafür, dass es sich nicht um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand handelt. Es erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Von Seiten der uNB bestanden Zweifel, ob bei einer großzügigeren Abgrenzung und ggf. der Einbeziehung eines im angrenzenden Gartengrundstück Flst.Nr. 5406 gepflanzten Kirschbaums die Mindestgröße von 1.500 m² überschritten wird und das Kriterium „größtenteils hochstämmige“ Obstbäume bei einem Anteil von dann 9 nicht hochstämmigen zu 7 hochstämmigen Bäumen nicht doch erfüllt sei. Alleine durch die Einbeziehung des Kirschbaums (+ 75 m², gelb gestrichelte Umrandung) erreicht der Bestand die Mindestgröße nicht. Grenzt man den Bestand mit einem etwas weiteren Abstand um die Baumkronen ab, erreicht der Bestand gerade die Mindestgröße von 1.500 m².

¹ Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. S. 651), in Kraft getreten am 31.07.2020.

² Stammhöhe, d.h. Ansatz der die Krone bildenden Äste bei mind. 140 cm.

³ „größtenteils“ müsste nach gutachterlicher Ansicht mindestens der größere Anteil, d.h. mehr als die Hälfte sein.



Obstbaumbestand

- Hochstämme
- keine Hochstämme

5413 Ergänzende Abgrenzung mit Kirsche im Gartengrundstück

Birken, nicht Teil des Streuobstbestands 6927

Parkplatzbäume: Linden und Kastanien

Abgrenzung Streuobst

Grenze des Geltungsbereiches

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Abbildung: Bestand

M 1 : 1000

Projektnr.: 22097

Wagner + Simon Ingenieure CAD Format: A4

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde entschieden, für diesen Grenzfall vorsorglich von einem geschützten Streuobstbestand nach § 33a NatSchG mit einer Größe von 1.500 m² auszugehen.

Die Umwandlung von Streuobstbeständen (hier: Entfernen) darf nur mit Genehmigung erfolgen. Hierbei ist nach § 33a Abs. 2 Satz 2 die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestands im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Eine wesentliche Bedeutung für die Artenvielfalt ist nicht erkennbar (näheres hierzu ist dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen). Die ornithologische Untersuchung ergab, dass keine wertgebenden Arten der Streuobstbestände (z.B. Wendehals, Grünspecht, etc.) vorkommen. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, die auch in den umliegenden Hausgärten und sonstigen Grünflächen brüten oder brüten können. Es wurden zudem keine Reptilien wie die Zauneidechse nachgewiesen und es wurde innerhalb des Streuobstbestands nur eine als Fledermausquartier geeignete Höhle festgestellt, die jedoch nachweislich nicht von Fledermäusen genutzt wird. Darüber hinaus sind lediglich Zwischenquartiere von Einzeltieren in Stammspalten oder kleinen, nicht einsehbaren Höhlen nicht gänzlich ausschließen. Die innerörtliche Grünfläche ist zudem kein essentielles Jagdhabitat.

Auch eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht erkennbar. Der Grünlandbestand ist nicht artenreich und die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Funktionen im Wasserhaushalt (z.B. Rückhalt) sind schon auf Grund der kleinen Fläche und der umgebenden Bebauung stark eingeschränkt. In die Ermessensentscheidung der Behörde kann an dieser Stelle zudem einfließen, dass für die Fläche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt.¹

Unter Berücksichtigung alledem ist ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Streuobstbestands nicht erkennbar.

Auch für Sulzbach besteht dringender Bedarf nach altersgerechtem Wohnen. Das vorhandene Infrastrukturangebot mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmarkt, Tankstelle, Bank, Bäcker, etc. soll durch ein Seniorenwohnheim vervollständigt werden. Hierfür wurden verschiedene Standorte geprüft, die vorzugsweise bereits überplant oder aber im unbeplanten Innenbereich liegen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben dem jetzt verfolgten Standort gab es zwei Flächenalternativen, die voraussichtlich die Anforderungen an Größe, Erschließung und Standort erfüllt hätten: Zum einen das Wiesengrundstück Flst.Nr. 5835 in der Fuchsienstraße westlich des Sportplatzes. Die Fläche scheiterte allerdings an der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das andere, in Frage kommende Grundstück war das Flst.Nr. 2557 im Unteren Frohngrund, östlich des örtlichen Lebensmittelmarktes. Auf der Fläche steht ebenfalls ein Obst- und sonstiger Baumbestand und auch hier konnte die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden.

Weitere Alternativstandorte, die die erforderlichen Kriterien erfüllen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Ausgleich

Eine Umwandelungsgenehmigung darf nur erteilt werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt werden. Bei der Festlegung des Ausgleichsumfangs ist zu berücksichtigen, dass etablierte Streuobstbestände in der Regel einen größeren Wert für den Naturhaushalt haben, als neu angelegte Bestände. Bei der Festlegung des Ausgleichs ist daher ein Time-Lag-Zuschlag zu berücksichtigen. In Anbetracht des erst rd. 30-jährigen Bestand, der verloren geht, und der Tatsache, dass der Bestand keine Höhlen oder anderweitig interessante Baumstrukturen aufweist, scheint ein Time-Lag-Faktor von ca 1:1,5 gerechtfertigt und ausreichend. Folgender Ausgleich ist vorgesehen:

¹ Verweis auf die Ermessenskonkretisierenden Hinweise zur Anwendung von § 33a Abs. NatSchG des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 19.04.2022.

Erweiterung Obstwiesen auf Flst.Nr. 5712 im Gewann Birkenberg, Gemarkung Sulzbach

Das Grundstück Flst.Nr. 5712 im Gewann Birkenberg, rd. 850 m von der Eingriffsfläche entfernt, ist Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um ein südexponiertes Wiesengrundstück oberhalb des Ornbächles. Die Fläche wurde in der Grünlandkartierung von 2005 mit A2-3 erfasst und ist möglicherweise eine Magere Flachlandmähwiese.



Abb.: Lage der Eingriffsfläche (rot) und der Ausgleichsfläche (grün) (unmaßstäblich)

Im Westen des Grundstücks werden – angrenzend an die Obstbaumbestände westlich und nördlich – insgesamt 23 heimische Obstbäume gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von 10 m und einen Reihenabstand von 15 m einzuhalten. Mit dem großen Reihenabstand wird eine großflächige Beschattung vermieden und die Artenvielfalt des Grünlandbestands erhalten.

Verwendet werden Hochstämme, Stammhöhe ≥ 180 cm; Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Wühlmausschutz und Befestigung mit Dreibock. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise im Spätherbst. Nach der Fertigstellungspflege mit ausreichender Wässerung sind zwei Jahre Entwicklungspflege ggf. noch einmal mit Wässerung vorgesehen. Am Ende des fünften Standjahres erfolgt ein Erziehungschnitt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.



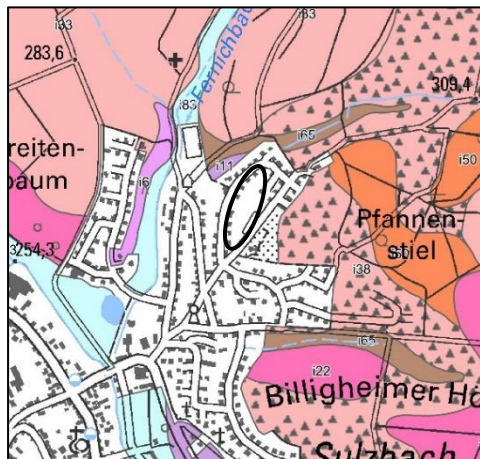
Abb.: Lageplan Streuobstausgleich (M 1:2.000)

Fläche

Die Flächenbilanz zeigt die Veränderung der Ressource Fläche im Geltungsbereich. Gegenübergestellt werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Festsetzungen der 1. Änderung.

Flächenbezeichnung	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
<i>Rechtskräftiger BP „Mühlbacher Pfad“</i>		
Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	1.800	-
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,3</i>	540	-
Private Grünfläche	2.420	-
<i>davon Fläche für Anpflanzungen</i>	1.780	-
<i>davon Fläche für den Erhalt</i>	395	-
Verkehrsflächen	2.445	-
<i>davon Parkplätze und Fahrbahn</i>	1.215	-
<i>davon Verkehrsgrünflächen</i>	350	-
Flächen für Versorgungsanlagen	45	-
<i>BP „Mühlbacher Pfad I – 1. Änderung – Seniorenzentrum“</i>		
Verkehrsflächen	-	178
Flächen für Versorgungsanlagen	-	25
Sondergebiet „Seniorenzentrum“	-	6.511
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,4</i>	-	2.604
<i>davon Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze</i>	-	1.000
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	-	790
Summe:	6.710	6.710

Boden



Die Bodenkarte BK 50¹ zeigt für das Plangebiet Siedlungsfläche. Östlich und nördlich stehen in ähnlicher topographischer Lage *erodierte Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Pelosol-Braunerde und Terra fusca-Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden (i38) an.*

Abb. 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:50.000 (ohne Maßstab)

¹ Geodatendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): BK50 Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 29.07.2022

Es ist zu vermuten, dass diese Böden in den unversiegelten Flächen des Geltungsbereichs weiterhin anstehen, aber im Zuge der Bebauung der umliegenden Wohngebiete und im Zuge des Parkplatzbaus zumindest randlich beansprucht und auch neu modelliert wurden. Zu einem nicht unerheblichen Anteil sind Flächen bereits als Parkplatz asphaltiert.

Für die Bewertung des Bodens wird auf die „Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB“ durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zurückgegriffen.

Es gibt nur für das Flst.Nr. 5402 eine Bewertung. Es wird eine hohe Bewertung (3,0) für die *natürliche Bodenfruchtbarkeit* und die Funktion als *Filter und Puffer für Schadstoffe* angegeben. Als *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* ist die Funktion mittel (2,0). Ein *Sonderstandort für die naturnahe Vegetation* liegt nicht vor. Die Gesamtbewertung ist 2,67.

Im Geltungsbereich sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits eine Bebauung und großflächige Umgestaltung zulässig. In den überbau- und versiegelbaren Fläche sind keine Funktionserfüllungen mehr vorhanden (0,00), in den nicht überbaubaren Flächen durch die erforderlichen Geländemodellierungen und Verdichtungen allenfalls geringe bis mittlere (1,50). In der privaten Grünfläche wären voraussichtlich noch die natürlichen Funktionserfüllungen vorhanden (2,67).

Auswirkungen

Bei den Böden, die im Rahmen der GRZ von 0,4 überbaut werden dürfen, und bei den Böden, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Es werden rd. 2.027 m² zusätzlich überbau- und versiegelbar.

Die nicht überbaubaren Flächen werden überwiegend zu Grünflächen, in denen im Zuge der Bebauung die Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren gehen, so dass nur noch mit einer geringen bis mittleren Erfüllung der Bodenfunktionen zu rechnen ist.

Die für Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehenen Flächen werden gepflastert, die Bodenfunktionen gehen verloren.

Grundwasser

Tatsächlicher Bestand

Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschläge werden zum Teil von der vorhandenen Vegetation aufgenommen, zum Teil versickern sie im Boden. Ein weiterer Anteil fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Westen ab. In den asphaltierten Parkplatzzflächen fließt der gesamte Niederschlag oberflächlich ab.

Die hydrogeologische Einheit ist der *Obere Muschelkalk*. Bei dieser Formation handelt es sich um einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit hoher bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Ergiebigkeit ist hoch¹. Die unversiegelten Flächen werden mit mittlerer Bedeutung für das Teilschutzgut (Stufe C) bewertet.

Bestand nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfte bereits eine größere Teilfläche bebaut und versiegelt werden. Der Oberflächenabfluss wäre entsprechend größer, die Versickerungsrate geringer.

Die versiegel- und überbaubaren Flächen sind für das Schutzgut ohne Bedeutung, für die nicht überbaubaren Flächen und die Grünflächen wird von einer geringen Bedeutung ausgegangen.

¹ Landesanstalt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Hydrogeologische Karte 1:50.000, abgefragt am 29.07.2022

Auswirkungen

In den überbauten und versiegelten Flächen kann kein Niederschlagswasser mehr versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Rd. 2.027 m² dürfen zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird den bestehenden Kanälen zugeleitet.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Der Bach Höll fließt rd. 120 m nördlich, das Fernichbächle rd. 180 m westlich des Plangebiets in der Talmulde. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Tatsächlicher Bestand

In der innerörtlichen Grünfläche entsteht in geringem Umfang Kalt- und Frischluft. Im Verhältnis zu der aus den umliegenden Offenland- und Waldflächen einfließenden Kalt- und Frischluft, die zur Durchlüftung Sulzbachs beitragen, ist die klimatische Ausgleichswirkung der Grünfläche jedoch beschränkt. Für die westlich anschließende Baureihe wird es durch die sanfte Geländeneigung und die daraus folgenden Luftabflüsse in überschaubarem Umfang zu einem Luftaustausch und zu einer Durchlüftung kommen.

Bestand nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits heute ein Teilbereich der Fläche überbau- und versiegelbar. Kalt- und Frischluftentstehung ist dort nicht mehr vorhanden. In den nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünfläche würde weiterhin in geringem Umfang Kalt- und durch die Pflanzungen auch Frischluft entstehen.

Auswirkungen

In den Flächen, die zusätzlich versiegelt oder überbaut werden, wird keine Kalt- und Frischluft mehr entstehen. Durch die von Nordosten aus der Feldflur einfließenden Kalt- und Frischluft ist die Durchlüftung des Wohngebiets am Ortsrand weiterhin gewährleistet.

Landschaftsbild und Erholung

Tatsächlicher Bestand

Die innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand gegenüber dem Friedhof ist Teil der Ortsdurchgrünung. Bei der Obstwiese handelt es sich nicht um ein Relikt der ehemaligen Kulturlandschaft am früheren Ortsrand von Sulzbach, sondern um eine im Rahmen der Bebauung der umliegenden Flächen angelegte Grünfläche.

Über die Grünfläche hinweg hat man insbesondere, wenn die Bäume nicht belaubt sind, einen weiten Blick über die Häuserdächer von Sulzbach und auf die umliegende, flachwellige Feldflur und zum Teil bewaldete Landschaft.

Der Friedhofweg ist Teil der Rundwanderwege Fernich-Weg (S1) und Grubenwald-Weg (S2), sowie des lokalen Radwanderwegenetzes¹. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird offenbar von den Besitzern gelegentlich zum Aufenthalt genutzt und hat für sie damit eine gewisse Erholungsfunktion.

¹ Naturpark Bergstraße-Odenwald (Hrsg.): Wander- und Radwanderkarte 1:20 000 Südlicher Odenwald Bauland (18), Stand 2007

Bestand nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfte in der Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten ein zweistöckiges Kita-Gebäude gebaut werden. Östlich daran ist eine große Parkplatzfläche festgesetzt. Durch das Gebäude wäre zumindest aus dem Nahbereich die Sicht über die Häuserdächer teilweise eingeschränkt. Die Parkplatzfläche wird durch die Pflanzung von einigen Bäumen eingegrünt und die Sichtbarkeit der Kita gemindert. Auch die bepflanzten Grünflächen in den Randbereichen sorgen für eine Eingrünung.

Auswirkungen

Anstatt einer kleinen Obstwiese bzw. eines Kita-Gebäudes ist künftig der Bau eines großformatigen, dreistöckigen Seniorenzentrums zulässig. Der Grünflächencharakter geht verloren und aus unmittelbarer Nähe wird der Blick über die Häuserdächer auf die Landschaft um Sulzbach weiter beschränkt. Mit der vorgesehenen Bepflanzung am westlichen Gebietsrand und den Baumpflanzungen um das Gebäude wird das Seniorenzentrum eingegrünt.

Die Nutzung des Wander- und Radwegs wird, wenn überhaupt, während der Bauphase eingeschränkt.

Wirkungsgefüge

Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.

Auswirkungen

In den Flächen, die für das Seniorenzentrum bebaut und versiegelt oder als Freiflächen gestaltet werden, wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind jedoch nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH- Gebiet *Bauland Mosbach* (6620-341) liegt in über 2,5 km Entfernung. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind schon aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die bisher zulässige Bebauung mit einer Kindertagesstätte wird zu Gunsten der Bereitstellung von zentrumsnahem und mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebundenem Wohnraum für Senioren geändert.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Die Nutzung des Seniorenzentrums bringt zusätzlichen PKW-Verkehr vor allem durch Mitarbeiter und Besucher mit sich. Dadurch werden Lärm und Luftbelastungen in den angrenzenden Siedlungsflächen geringfügig zunehmen. Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind jedoch keine wesentlichen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Gleichermaßen wirken sich die Immissionen der Umgebungsbebauung und –Nutzung (Wohngebiet, Friedhof) nicht negativ auf die geplante Nutzung aus.

Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Betriebs- bzw. Nutzungsphase zu erwarten.

3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

3.5 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern (Kap. 3.1-3.4) gibt es natürlicherweise eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen.

Menschen nutzen Flächen und beeinflussen dabei das Wirkungsgefüge deutlich. Wo Flächen versiegelt werden, gehen die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verloren. In unversiegelten Flächen verändern Menschen je nach Nutzung Böden und ihre Eigenschaften mehr oder weniger stark.

Niederschläge versickern, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen wachsen, wird stark durch die Art der Nutzung bestimmt. Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.

Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

3.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Flächen werden, vor allem durch Heizungsanlagen und Zu- und Abfahrten, Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums wird ein Flachdach entstehen, auf dem sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen ist nach § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg verpflichtend.

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

In der Raumnutzungskarte des *Regionalplan*¹ ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet/Sonstige Fläche“ dargestellt.

Das Plangebiet ist im *Flächennutzungsplan*² des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenztal überwiegend als *Grünfläche* (Bestand, ohne Zweckbestimmung) dargestellt. Der nordwestliche Teil ist als Fläche für *Bauliche Einrichtung und Anlagen für den Gemeinbedarf* (Bestand, Kindergarten) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Flächen des *Fachplan Landesweiter Biotopverbund*³ sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan lässt keine Nutzungen zu, bei denen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

¹ Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, verbindlich seit 14.12.2014

² GVV Schefflenztal; Fortschreibung Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 20.01.2003

³ LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, abgerufen am 15.11.2022

Der Belang „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ ist für den Bebauungsplan nicht relevant.

3.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)“.

Die geplante Bebauung nutzt ein vorhandenes Innenentwicklungspotential der Ortslage von Sulzbach. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wäre bereits eine Bebauung mit einer Kita möglich. Da diese nicht realisiert wurde, soll die Fläche nun anderweitig genutzt werden. Durch den Bau eines dreistöckigen Gebäudes werden rd. 90 Betten und 11 Wohnungen auf einer verhältnismäßig kleinen Grundfläche entstehen. Das Ziel eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dabei – soweit für die vorgesehene Nutzung möglich – berücksichtigt.

3.9 Klimaschutz

Die Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 fordert Folgendes:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Der Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad I – 1. Änderung - Seniorenzentrum“ hat die Ausweisung eines Sondergebietes zur Realisierung einer Wohnanlage für Senioren zum Ziel.

In der überbaubaren Fläche und in den Bereichen, die für Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, gehen Wiesenflächen verloren, die anders als versiegelte Flächen in der Lage sind, CO₂ zu speichern. Zudem werden Bäume und Sträucher gerodet, in denen CO₂ gebunden ist. Insofern verstärkt die Umsetzung des Bebauungsplans den Klimawandel geringfügig.

Die vorgesehenen Pflanzgebote gleich diesen zum Teil aus. Eine weitere bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Diese Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt. Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums entsteht ein Flachdach, auf dem sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen ist durch § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW vorgeschrieben.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht. Es wird zudem in Anbetracht langer und intensiver Hitzeperioden angeregt, ein ausgewogenes Verhältnis von Belichtung, Beschattung und Belüftung durch eine vorausschauende Gebäudeplanung zu ermöglichen.

3.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Billigheim ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad I – 1. Änderung - Seniorenzentrum“. Ziel ist die Errichtung eines barrierefreien Seniorenzentrums im Nordosten von Sulzbach.

Die Änderung erfolgt in einem beschleunigten Verfahren der Innentwicklung nach § 13a BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig oder zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Trotzdem muss geprüft und ermittelt werden, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits heute Eingriffe in der Fläche möglich. Die Prüfung umfasst daher – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter nach Naturschutzrecht – eine Gegenüberstellung der zulässigen Wirkungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Wirkungen der Bebauungsplanänderung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Anstatt einer KiTa, wie bisher zulässig, entsteht im Gebiet ein Seniorenzentrum. Es wird ein großes Gebäude errichtet, es werden Parkplätze und Grünflächen angelegt.

Die Wiesenvegetation und der Baumbestand im Plangebiet werden geräumt, Lebensräume von Tieren und Pflanzen gehen in größerem Umfang als bisher zulässig verloren. Die Beeinträchtigungen sind auch unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bebauung erheblich. ➤ **Eingriff**

Die nicht überbaubaren Flächen werden zu kleinen Grünflächen bzw. am Westrand zu den angrenzenden Gärten mit einer Hecke bepflanzt. Im Gebiet sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch wieder Lebensräume entstehen, die gegenüber den bisherigen aber geringwertiger sind. Das Artenspektrum verschiebt sich von Arten des durchgrünten Siedlungsrandes hin zu Arten der Siedlung. Die Beeinträchtigungen können durch die gebietsinternen Begrünungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gelingt jedoch durch die gemäß § 33a notwendige Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Streuobstbestands.

Schutzgut Boden

Die Festsetzungen der 1. Änderung lassen eine großflächige Bebauung von Böden zu, die bisher bereits teilweise versiegelt sind und in größerem Umfang überbaut, versiegelt und umgestaltet werden dürfen.

Rd. 2.027 m² dürfen zusätzlich überbaut und versiegelt werden, in den nicht überbau- und versiegelbaren Flächen werden Böden abgegraben, aufgeschüttet und Fläche neu modelliert. Bodenfunktionen gehen vollständig oder teilweise verloren.

Die Beeinträchtigungen sind erheblich. ➤ **Eingriff**

Teilschutzgut Grundwasser

Die Festsetzungen der 1. Änderung ermöglichen, dass um rd. 2.027 m² größere Flächen bebaut und versiegelt werden, als bisher zulässig. Der Oberflächenabfluss nimmt weiter zu, die Versickerungsrate ab.

In Anbetracht der bereits zulässigen Bebauung und der verhältnismäßig kleinen, zusätzlich über- und versiegelbaren Fläche, werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

➤ **kein Eingriff**

Schutzgut Klima und Luft

In den Flächen, die zusätzlich versiegelt oder überbaut werden, wird keine Kalt- und Frischluft mehr entstehen. Durch die von Nordosten aus der Feldflur einfließenden Kalt- und Frischluft ist die Durchlüftung des Wohngebiets am Ortsrand weiterhin gewährleistet.

Es entstehen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bebauung, keine erheblichen Beeinträchtigungen. ➤ **kein Eingriff**

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Anstatt einer kleinen Obstwiese bzw. eines Kita-Gebäudes ist künftig der Bau eines großformatigen, dreistöckigen Seniorenzentrums zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird von 12,50 m auf 13,50 m um 1 m, die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 95 m erhöht. Der Grünflächencharakter geht verloren und aus unmittelbarer Nähe wird der Blick über die Häuserdächer auf die Landschaft um Sulzbach eingeschränkt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird, auch unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bebauung, stark verändert.

Mit der vorgesehenen Eingrünung in Richtung der angrenzenden Hausgärten und den Baumpflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen wird das Gebäude teilweise eingegrünt und das Landschafts- bzw. Ortsbild zumindest teilweise wiederhergestellt. Es verbleiben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen. ➤ **Eingriff**

Für die Eigentümer geht die Erholungseignung der nördlichen Fläche verloren. Die Nutzung des Rundwanderwege Fernich-Weg und Grubenwald-Weg, sowie des lokalen Radwanderwegenetzes wird wenn überhaupt während der Bauphase zeitweise eingeschränkt. ➤ **kein Eingriff**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** und **Verminderung** festgesetzt:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Pflanzung von Obst-/Laubbäumen und Sträuchern im Sondergebiet
- Pflanzung von Sträuchern am Gebietsrand
- Verbesserung der örtlichen Kleinklimas

Trotz der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Sie gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich.

Davon unberührt bleibt der erforderliche Ausgleich des Verlustes eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands. Mit dieser Maßnahme wird – neben der erforderlichen Neuanlage bzw. Ergänzung eines Streuobstbestands – auch ein gewisser Ausgleich für die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Anlage

Pflanzliste Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139