

STADT TAUBERBISCHOFSHHEIM

Bebauungsplan

"Kapelle Hochhausen 1. Änderung"

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Entwurf

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan



Landschaftsarchitekten und Umweltplaner
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@helbig-umweltplanung.de
www.helbig-umweltplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: David Enßlin, M.Sc. Biologie

Stand: 21.02.2024

H:\Bauvorhaben\Tauberbischofsheim\L23-007_UB 1. Änd. B-Plan Kapelle\04_Intern_Berichte\1_Word\L23-007_UB_EAB_B-Plan_Kapelle_Entwurf_20240208_Schwarzfassung.docx

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1. Methodik.....	5
2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	6
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	6
2.4. Schutzgut Boden	9
2.5. Schutzgut Fläche.....	11
2.6. Schutzgut Wasser	12
2.7. Schutzgut Klima / Luft	13
2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	13
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.11. Summationswirkungen.....	15
2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	17
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens.....	19
3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens	19
4. Anderweitige Planungsalternativen	20
4.1. Standortalternativen.....	20
4.2. Planungsalternativen	20
5. Zusätzliche Angaben	21
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	21
5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	21
6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	22
6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen	22
6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
6.3. Methodik und Flächenbilanz	23

6.4.	Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	24
6.5.	Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich	26
6.6.	Maßnahmen zur planexternen Kompensation	26
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
8.	Quellenverzeichnis	30
9.	Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung	32
9.1.	Bilanzierung Bestand – Planung	32
9.2.	Zusammenfassung der Bilanzierung	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012)	1
Abbildung 2:	Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, ohne Maßstab, Auszug aus BK50 (LGRB online 2023).	10

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1:	Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells	5
Tabelle 2:	Biotoptypen im Bestand.....	7
Tabelle 3:	Im Plangebiet vorhandene Bodentypen und Wertigkeit der Böden. ...	10
Tabelle 4:	Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit	18
Tabelle 5:	Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches (Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt)	24
Tabelle 6:	Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung.	26

PLANVERZEICHNIS:

Plan 1.0: Bestands- und Konfliktplan	M 1:500
--------------------------------------	---------

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Tauberbischofsheim plant im Stadtteil Hochhausen den Neubau eines Kindergartens im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapelle“ an der Einmündung alte Steig in den Eiersheimer Weg. Ergänzend ist eine Wohnbebauung des Bereichs geplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Vorhabenfläche als Flächen für die Landwirtschaft aus. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zur rechtlichen Sicherung der Entwicklung des Gebietes wird der Bebauungsplan "Kapelle 1. Änderung" aufgestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erstellen. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dokumentiert die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ermittelt werden. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt. Es unterliegt nicht der Abwägung.

Mit der Erstellung dieser Leistungen wurde das Büro Helbig UmweltPlanung, Leonberg im März 2023 beauftragt.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Tauberbischofsheimer Stadtteils Hochhausen, angrenzend an das bestehende Neubaugebiet „Kapelle“. Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten schließen Straßen und Wege den Geltungsbereich ab.

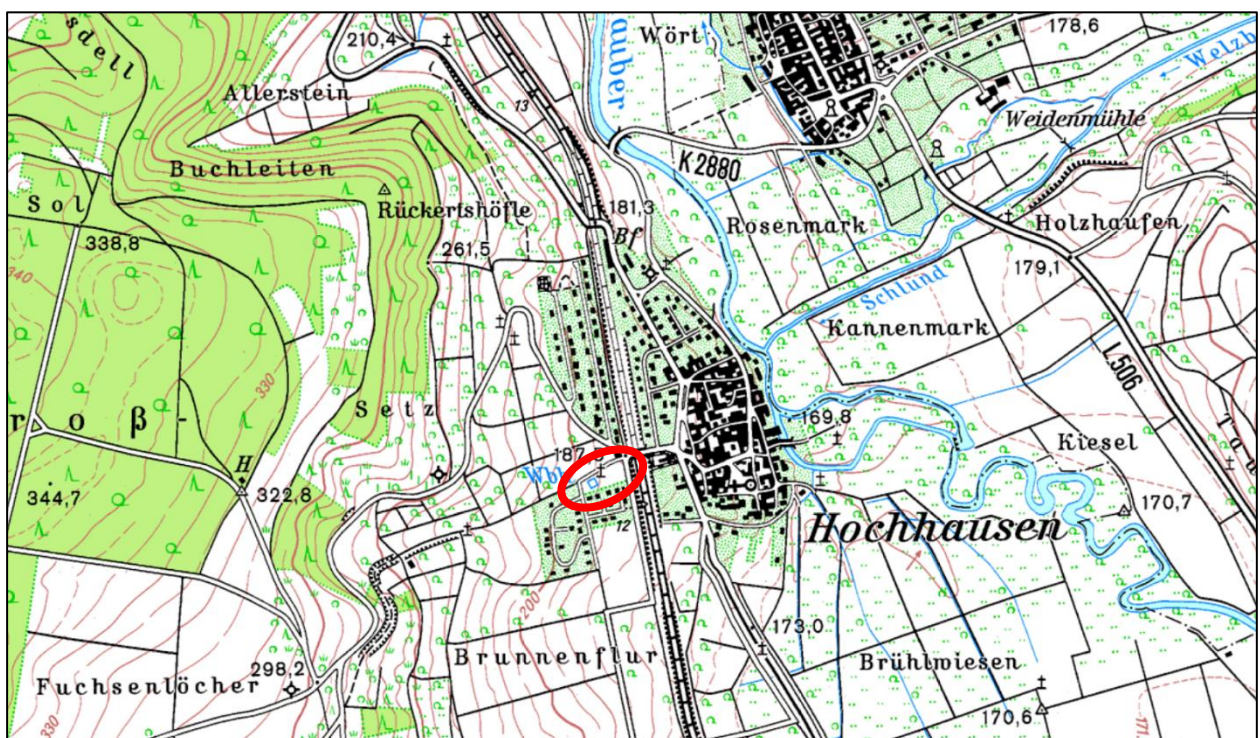


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes, ohne Maßstab, auf Grundlage der Topografischen Karte (Landesvermessungsamt B.-W., 2012)

Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan "Kapelle Hochhausen 1. Änderung" (WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 21.02.2024) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 0,3 ha sowie ein Sondergebiet „Kindertagesstätte“ mit einer Fläche von ca. 0,15 ha fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Wohngebiet und 0,5 für das Sondergebiet festgesetzt. Für das Wohngebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Die Gebäudehöhen und -gestaltung orientieren sich an den bestehenden angrenzenden Wohnbauflächen.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes und eines Strauches pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

An der straßenzugewandten (Alte Steige) Seite des Sondergebietes ist die Anlage von fünf Parkplätzen vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über einen als Mischverkehrsfläche ausgewiesenen Stichweg von der Straße „Alte Steige“.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet die Anlage von Retentionszisternen oder eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen.

Die Befestigung aller Stellplätze und Zufahrten hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

1.3. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 08.12.2022) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 04.01.2023) zu beachten.

1.3.2 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006) weist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche aus. Die Offenlandflächen in der näheren Umgebung sind als Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach (6. Änderung zur Steuerung der Windkraftnutzung) weist den Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche aus (IBU 2015). Gemäß der Plandarstellung liegt das Plangebiet darüber hinaus vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

1.3.4 Landschaftsplan

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt kein aktueller Landschaftsplan vor.

1.3.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapelle“. Der vorliegende Bebauungsplan überplant die Freiflächen im nordöstlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes.

1.3.6 Schutzgebiete

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken an der Bahnlinie südlich Hochhausen“ (Biotop-Nr. 163231285084).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mai-Tauber-Tal“ (Schutzgebiets-Nr. 1.28.001).

Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg

Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Flächen für den "Biotopverbund feuchte Standorte" sowie den „Biotopverbund trockene Standorte“ (LUBW online 2023).

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiets befindet sich ein Kernraum sowie ein 500 m-Suchraum des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“ (LUBW online 2023).

Generalwildwegeplan

Der Vorhabenbereich sowie die weitere Umgebung werden nicht durch Wildtierkorridore überlagert. Die Kernachse des nächstgelegenen Wildtierkorridors verläuft südwestlich des Vorhabenbereiches in ca. 6,6 km Entfernung. (LUBW online 2023)

1.3.7 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- IBU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND UMWELTECHNIK MBH (2015): Flächennutzungsplan - 6. Änderung zur Steuerung der Windkraftnutzung – Begründung, Umweltbericht, Stand: 17.12.2015, Tauberbischofsheim.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2023): Bodenkarte 1:50.000, Bodenkundliche Einheiten, Kartenvierer des LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de>, Stand: 03.04.2023, Freiburg.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2023): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 30.03.2023
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 30.08.2023, Karlsruhe.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.
- TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG und Potentialabschätzung bzgl. Der Avi- und Herpetofauna für den B-Plan neuer Kindergarten in Hochhausen, 05.02.2024, Tauberbischofsheim.

- WALTER INGENIEURE GMBH & Co.KG (2023): Neubau Kindergarten Hochhausen – Stadt Tauberbischofsheim – Eiersheimer weg Flurstücke 7025, 7026, 7028, Tauberbischofsheim-Hochhausen – Baugrundgutachten, Stand: Februar 2023, Tauberbischofsheim.
- WALTER INGENIEURE GmbH & Co. KG (2024): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kapelle, 1. Änderung in Hochhausen“ – (Planteil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung), Stand: 21.02.2024, Tauberbischofsheim
- WALTER + PARTNER GBR BERATENDE INGENIEURE VBI (2000): Stadt Tauberbischofsheim – Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kapelle“ auf der Gemarkung Hochhausen – (Plan- und Textteil), Stand: 31.05.2000, Tauberbischofsheim.

2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Methodik

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2005 und 2016). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind. Ergänzend wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die Bewertung erfolgt in der Regel funktionsaggregiert für jedes Schutzgut (Ausnahme 'Boden') in fünf Wertstufen. Für die einzelnen Schutzgüter und Funktionen werden Bewertungsmodelle vorgeschlagen, die in Fachkreisen zum Teil eigens für das Modellprojekt entwickelt wurden.

Wertstufe	Werteinheit	Beschreibung
A	5	Sehr hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
B	4	Hohe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
C	3	Mittlere Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
D	2	Geringe Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion
E	1	Sehr geringe / keine Funktionserfüllung des Schutzgutes / der Funktion

Tabelle 1: Wertstufen des allgemeinen Bewertungsmodells

Die Bewertung des Schutzgutes 'Pflanzen / Tiere' basiert gemäß Küpfer (2016) auf der 'Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg' (2010). Hier werden die fünf Wertstufen auf 64 Einheiten aufgeschlüsselt.

Bestandsbewertung und Konfliktermittlung erfolgen in Bezug auf den im Bestandsplan dargestellten Realbestand. Aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben aus rechtskräftigen Bebauungsplänen weist die rechnerische Bilanzierung in Teilflächen abweichende Angaben/Bewertungen auf (vgl. Kap. 6.3) und basiert hier auf den rechtskräftigen Festsetzungen.

Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut zudem die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Die Bewertungsmodelle für die einzelnen Schutzgüter und ihre Teilfunktionen sowie die Tabellen der quantitativen Bewertung sind im Anhang dargestellt.

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit“ werden sowohl das Wohnumfeld als auch Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe betrachtet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung bereits vorhandener schädlicher Umwelteinwirkungen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet wird größtenteils von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingenommen. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Lagerplatz für Erdaushub, ein alter Schuppen und ein verwachsener Garten. Das Plangebiet weist keine Wege oder sonstige Erholungsinfrastruktur auf.

Vorbelastungen sind in geringem Maße durch verkehrsbedingte Lärm- und Abgasemissionen der angrenzenden Straßen und Wege sowie dem angrenzenden Wohngebiet vorhanden.

Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5 a BImSchG sind in der näheren Umgebung aufgrund des Fehlens von Gewerbe- und Industriegebieten nicht vorhanden.

Insgesamt weist die Vorhabenfläche eine geringe Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung auf.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten, dadurch nicht erheblichen Belastung der angrenzenden Flächen durch Lärm und Schadstoffe.

Betriebsbedingt wird auf Straße „Alte Steige“ eine leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens angenommen. Damit verbunden kann eine Zunahme von Beeinträchtigungen durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese Zunahme wird jedoch im Vergleich zur Bestandssituation nicht als erheblich beurteilt. Die geregelte Entsorgung zusätzlich anfallender Abfälle und Abwässern ist durch die vorhandene Erschließung gewährleistet.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Pflanzfestsetzungen wird das Plangebiet visuell in die bestehende Bebauung integriert. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der unerheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht erforderlich.

2.2.4 Ergebnis

Aufgrund der Lage des Plangebiets, der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen angenommen.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotope:

Die Bestandserfassung der Biotoptypen im Vorhabenbereich erfolgte im Juni 2023. In der nachfolgenden Tabelle sind die erfassten Biotoptypen des Realbestandes und deren Qualität gelistet:

Biotoptyp		Naturschutzfachliche Bedeutung	Fläche m ²
Nr	Bezeichnung, Erläuterung		
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	116
35.31	Brennnessel-Bestand	gering	182
35.64	Ackerbrache (Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation)	mittel	3.493
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel	586
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Fettwiese, Ackerbrache)	Hoch	-
41.10	Feldgehölz	Hoch	177
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	keine	54
60.23	Schotterfläche	keine	355
Summe Flächenwert Bestand			4.963

Tabelle 2: Biotoptypen im Bestand.

Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zwei Drittel des Gebietes werden von einer brachliegenden Ackerfläche eingenommen. Diese ist dicht vor allem mit Gemeiner Quecke, Mohn, Ampfer und Disteln bewachsen.

An der Abzweigung der Alte Steige vom Eiersheimer Weg befindet sich eine Erdhalde. Die Fläche zeichnet sich durch einen hauptsächlich mit Brennnesseln bewachsenen Hügel sowie eine Schotterfläche aus. Das Gelände ist von einem Erdwall umgeben, welcher dicht mit Ruderalvegetation bewachsen ist.

Westlich daran angrenzend steht ein alter Schuppen. Dieser ist stark aufwachsender grasreicher Vegetation umgeben. Westlich davon befindet sich ein verwilderter und durchwachsender Garten mit einem großen Kirschbaum.

Im Plangebiet stehen vier einzelne Apfelbäume, zwei an der „Alte Steige“ und zwei an dem parallel zu den Bahnschienen verlaufenden Weg im Osten.

Der bereits überbaute Bereich sowie die Schotterfläche stellen im Gebiet eine Vorbelastung dar.

Artenschutz:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes erfolgte im Jahr 2023 durch Tauberzoo Büro für Faunistik. Hierbei wurde die Eignung des Plangebietes für die Artgruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse untersucht.

Die Untersuchung stellt für das Plangebiet eine Habitategnung für Vögel des Gilden Frei- und Zweigbrüter sowie Höhlenbrüter, für die Zauneidechse und in geringem Umfang für Fledermäuse fest.

Eine Untersuchung des Plangebietes auf ein Vorkommen von Vögeln oder Reptilien wurde nicht durchgeführt. Für Fledermäuse wurden die Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus bei Begehungen nachgewiesen (Tauberzoo 2024).

Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens können daher für die beiden Artgruppen aus nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Main-Tauber-Tal“.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Östlich des Plangebietes befindet sich entlang der Bahntrasse das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken an der Bahnlinie südlich Hochhausen“ (Biotop-Nr. 163231285084).

Landesweiter Biotopverbund:

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet ein Kernraum des „Biotopverbunds mittlerer Standorte“. (LUBW online 2023)

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung von mittelwertigen (Ackerbrache, Ruderalvegetation) und hochwertigen (Feldgehölz) Biotoptypen. Im Hinblick auf den Artenschutz können im Zuge der Baufeldfreimachung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Zweigbrüter) verloren gehen. Die Verglasung von Fensterflächen kann zu einem erhöhten Todesrisiko für Vögel führen. Diese Wirkungen werden insgesamt als erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen können in Form einer temporären Störung durch Immissionswirkungen (Lärm, Licht, Schadstoffimmissionen, Erschütterung) in Folge von Bautätigkeiten auftreten. Auf angrenzenden Flächen kann es zur unerheblichen Beeinträchtigung der Vegetation durch Einträge von Nähr- und Schadstoffen und Staubemissionen kommen. Für Zweigbrüter kann es ohne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlingen) sowie zur Aufgabe nahe gelegener Nester durch Baustellenbetrieb und Bautätigkeiten, insbesondere bei der Baufeldräumung, kommen.

Durch das Vorhaben werden potentielle Lebens- und Nahrungsräume der Zauneidechse überplant. Bei Eingriffen in den Sommerlebensraum sowie Winterquartiere ist ohne Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen eine Tötung oder Verletzung von Tieren nicht auszuschließen (Zauberzoo 2023). Eine tatsächliche Betroffenheit der Zauneidechse durch das Vorhaben ist durch eine Überprüfung auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu ermitteln.

Für den Artenschutz ist mit einer Zunahme von Lärm und einer vermehrten Störung durch visuelle Effekte zu rechnen. Diese Wirkungen werden jedoch als unerheblich beurteilt.

Der Eingriff in mittelwertige Biotoptypen und der Verlust von Bäumen ist aus fachlicher Sicht als erheblich zu beurteilen.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung beinhalten eine Durchgrünung des Plangebietes durch Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen und Baumpflanzungen auf den Privatflächen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für ansässige Vogelarten sind Gehölzrodung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Schonung nachtaktiver Insekten ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Als Ausgleichsmaßnahme für Höhlenbrüter sind vorgezogen 6 Nistkästen (2x 26 mm, 2x 32 mm, 2x 45 mm Einflugöffnung) im Umfeld des Plangebietes anzubringen (vgl. Tauberzoo 2024). Der Ort der Maßnahmenumsetzung ist mit der Stadt Tauberbischofsheim abzustimmen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind zusammenhängende Glasflächen und -fassaden mit einer Fläche von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung mit Schutzmaßnahmen zu versehen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bedruckte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen, farbige Folien, Metallgewebe im Scheibenzwischenraum oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, deckungsgrad und Kontrast habendem jeweils geltenden Stand der Technik zu entsprechen.

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden ist die Baufeldfreimachung (Abschieben der Fläche) auf den Zeitraum außerhalb des Fortpflanzungszeitraumes von Mai bis August zu beschränken. Eine eventuell vorhandene Population der Zauneidechse ist vor Umsetzung des Vorhabens zu vergrämen oder umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist durch eine Fachperson im April/Mai durchzuführen. Dafür wird innerhalb des Zeitraumes ein Termin für einen Abfang angesetzt. Entsprechend des Ergebnisses des Abgangs werden nach Bedarf weitere Maßnahmen erforderlich. Diese sehen die Anlage eines Ersatzhabitats mit entsprechenden Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinsen, Überwinterungskammer) vor. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme vor Eingriff in das Habitat durchzuführen. Die Lage, Größe und Ausgestaltung einer Ersatzfläche ist mit der Stadt Tauberbischofsheim abzustimmen (alle Angaben gemäß Tauberzoo 2024).

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist beim Abriss des Schuppens eine Baubegleitung hinzuzuziehen. Bei Abriss des Schuppens im Winter kann auf diese verzichtet werden. Als Ausgleich für entfallende Habitatstrukturen für Fledermäuse sind im Umfeld des Plangebietes drei Fledermauskästen aufzuhängen (vgl. Tauberzoo 2024). Der Ort der Maßnahmenumsetzung ist mit der Stadt Tauberbischofsheim abzustimmen.

2.3.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben werden Lebensräume von überwiegend geringer Wertigkeit beansprucht. Dies führt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, die aktuell nicht bewirtschaftet werden. In geringem Umfang wird in Flächen mit hoher Bedeutung (Feldgehölz) eingegriffen. Hierbei werden Brut- und Nahrungshabitate ansässiger Vogelarten beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben. Die Eingriffe in die Biotope sind entsprechend des Ergebnisses der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Baden-Württemberg ist in 26 Bodengroßlandschaften gegliedert. Das Plangebiet kann der Bodengroßlandschaft „Bauland und Tauberland“ zugeordnet. Für das Plangebiet sind gemäß Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB online 2023) aufgrund der Lage im Siedlungsbereich keine Bodendaten angegeben. Für die unversiegelten Flächen werden daher aufgrund der Tatsache, dass es sich dabei um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden handelt, die Wertigkeiten der Bodenfunktionen der angrenzenden Böden angenommen. Auf den angrenzenden Offenlandflächen liegt der Bodentyp „Erodierte Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden“ vor (i37).

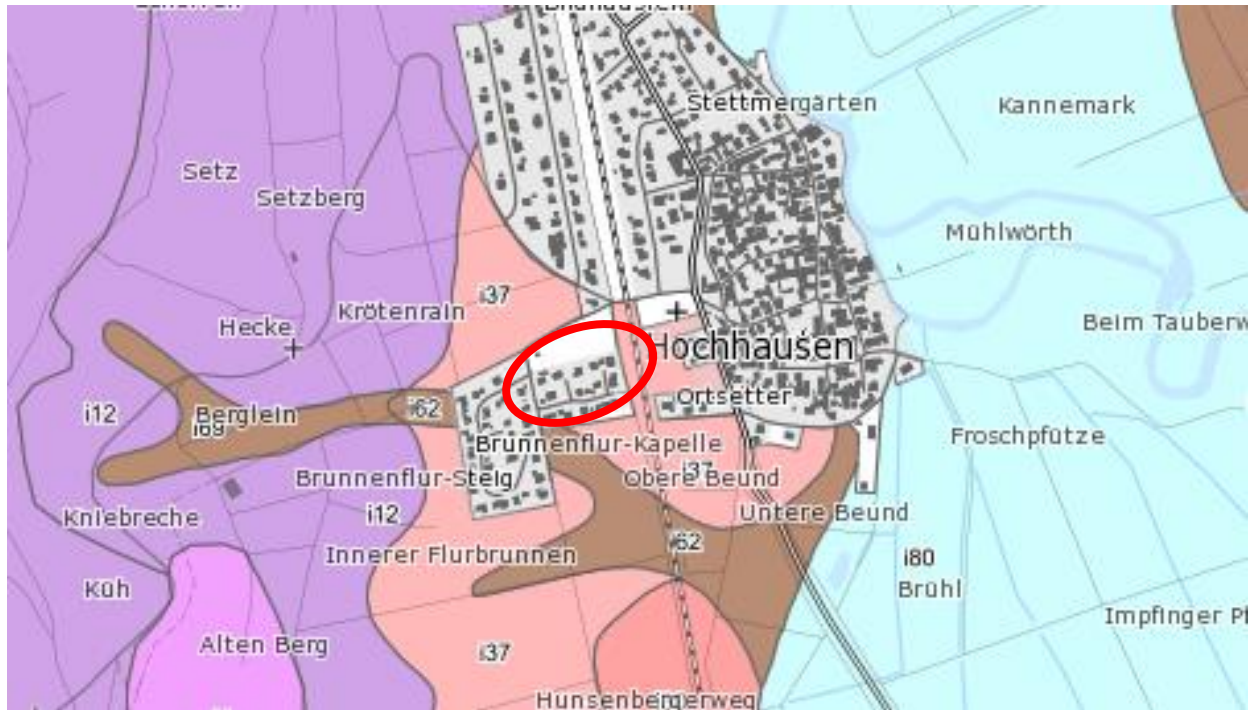


Abbildung 2: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet, ohne Maßstab, Auszug aus BK50 (LGRB online 2023).

Bodentyp	Bewertung der Bodenfunktionen				
	NB	AW	FP	S	Gesamt
Siedlung (bisher ungestörte Böden, Funktionswerte des Bodentyps Erodierete Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden)	2,5	2,0	3,5	-	2,67
Bodenfunktionen: NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW= Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP= Filter und Puffer für Schadstoffe, S= Sonderstandort für naturnahe Vegetation Bewertung der Bodenfunktionen nach LUBW (2011): 0=keine Funktion, 1=gering, 2=mittel, 3=hoch, 4=sehr hoch, 8=keine hohe oder sehr hohe Bewertung.					

Tabelle 3: Im Plangebiet vorhandene Bodentypen und Wertigkeit der Böden.

Eine Vorbelastung innerhalb des Plangebietes stellen die Voll- und Teilversiegelungen durch den Schuppen sowie die geschotterte Lagerfläche dar. Auch die Ackernutzung bewirkt durch die Bodenbearbeitung sowie Dünge- und Schadstoffeinträge eine Vorbelastung für den Boden.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt wird es im Vorhabenbereich durch Abgrabung und Aufschüttung (Ausbildung von Terrassen zur Herstellung ebener Grundstücksflächen, Herstellung von Böschungen) zu einer Veränderung der Bodenstruktur kommen. Die nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen werden teilweise infolge von Bodenverdichtung und -umlagerung im Rahmen der Baumaßnahmen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch nicht als erheblich bewertet. Bei Berücksichtigung der allgemeinen technischen Vorschriften ist keine Gefahr von stofflichen Einträgen in den Boden während der Baumaßnahmen zu befürchten.

Anlagebedingt kommt es zum vollständigen Verlust mittlerer bis sehr hochwertigen Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung. Gemäß Bebauungsplan sind ca.

0,20 ha Fläche betroffen. Die hierdurch verursachten Eingriffe werden als erheblich eingestuft.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden sollte eine Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau des Oberbodens erfolgen.

Des Weiteren ist eine Reduzierung der Bodenverdichtung durch Sicherung der nicht überbaubaren Flächen vor Befahren und Ablagerungen anzustreben. Eine flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen trägt zur weiteren Verminderung von Eingriffen in den Boden bei. Durch Tiefenlockerungen können Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb auf den nicht überbauten Flächen vermindert werden.

Weitere vermindernde Wirkungen gehen mit der teilweisen Umwandlung von Acker in Gartenflächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen einher.

2.4.4 Ergebnis

Innerhalb des Vorhabenbereiches verbleiben für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen durch Abgrabung, Aufschüttung, Versiegelung und Überbauung. Das entstehende Defizit für das Schutzgut durch das Vorhaben ist durch entsprechende externe Maßnahmen zu kompensieren.

2.5. Schutzgut Fläche

Fläche ist nicht vermehrbar und somit ein knappes Gut. Insofern wurde dieses Schutzgut in den Schutzkatalog des BauGB in der Fassung vom 29.07.2017 mit aufgenommen.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da sich die Flächen im Siedlungsbereich befinden weist ihnen die Flurbilanz keine Bewertung zu (vgl. LEL 2023).

Eine Vorbelastungen stellen der bestehende Schuppen und die teilversiegelte Schotterfläche des Lagerplatzes dar.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingter Flächenverlust ergibt sich durch zusätzliche Versiegelung (Teil- und Vollversiegelung) und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,22 ha. Diesem Eingriff wird eine erhebliche Wirkung zugesprochen.

Auf einer Fläche von ca. 0,27 ha erfolgt die Umwandlung der Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche in private Gartenflächen und der Freifläche der Kindertagesstätte. Dies wird nicht als erheblicher Eingriff beurteilt.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut werden die nicht überbaubare Flächen als private Gartenflächen erhalten.

2.5.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche werden infolge von Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen verursacht. Grundsätzlich verbleibt ein erheblicher Eingriff durch Flächenverlust.

2.6. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Hinblick auf das Grundwasser befindet sich das Plangebiet gemäß Hydrologischer Übersichtskarte (HK350) innerhalb der hydrologischen Einheit „Oberer Buntsandstein“ (LGRB online 2023). Diese ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Vorbelastungen sind in Form von versiegelten und teilversiegelten Flächen vorhanden. Diese können keine, bzw. nur eine eingeschränkte Funktion für die Grundwasserneubildung wahrnehmen.

Insgesamt wird das Plangebiet mit einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingt kann es während der Bauphase zu Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen in das Grundwasser kommen. Durch die Einhaltung der gültigen Vorschriften können derartige erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die anlagebedingte zusätzliche Versiegelung und Überbauung auf einer Fläche von ca. 0,22 ha beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Eine derartige Beeinträchtigung wäre als erheblich einzustufen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In der Bauphase wird auf eine Reduzierung der Bodenverdichtung geachtet und verdichtete Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten aufgelockert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu minimieren.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Des Weiteren wird das anfallende Dachwassers in Zisternen gesammelt und über einen Notüberlauf in die Regenwasserleitung des Plangebietes eingeleitet.

2.6.4 Ergebnis

Ein Eingriff durch Verringerung der Grundwasserneubildung verbleibt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Wassermanagement ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

2.7. Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu bebauenden Fläche selbst als auch auf das Klima der angrenzenden Flächen, zumindest kleinräumig, auswirken.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an eine bestehende Wohnbebauung am Ortsrand von Hochhausen. Es handelt sich somit um einen klimatisch gering belasteten Bereich. Vorbelastungen sind durch die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Wohnbebauung vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes stellen kleinflächige Kaltluftentstehungsflächen dar. Aufgrund der Geländeneigung weisen diese jedoch keine besondere Bedeutung für die Belüftung des angrenzenden Wohngebietes auf.

Bei den nordwestlich angrenzenden Streuobst- und Ackerflächen handelt es sich um siedlungsrelevante Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete.

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben zusätzlich etwa 0,22 ha klimatisch aktive Fläche versiegelt und überbaut. Die zusätzlich versiegelten Flächen verlieren ihre Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Eingriff wäre grundsätzlich als erheblich zu werten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastungen durch das angrenzende Wohngebiet als wird er insgesamt jedoch als nicht erheblich beurteilt.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen tragen die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebiets bei.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Pkw-Stellflächen entfaltet durch die vorhandene Verdunstungsleistung ebenfalls vermindernde Wirkungen.

2.7.4 Ergebnis

Der Eingriff wird als nicht erheblich für das Schutzgut bewertet.

Durch die Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet werden die Auswirkungen des Eingriffs vermindert.

2.8. Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen dauerhaft zu sichern.

2.8.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Plangebiet ist von einer strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, welche nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut ist. Wertgebende Elemente sind in Form des durchwachsenen Gartens sowie der Obstbäume vorhanden. Die Topografie des Plangebietes wird durch das nach Osten leicht abfallende Gelände bestimmt.

Landschaftliche Vorbelastungen sind in Form des Lagerplatzes im nordöstlichen Plangebiet vorhanden. Visuelle Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsinfrastruktur um das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung.

Wege oder anderweitige Erholungsinfrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen.

2.8.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt erfolgt eine visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche, der Rodung des strukturgebenden Feldgehölzes sowie der Einzelbäume. Der dadurch resultierende Eingriff in das Schutzgut wird zunächst als erheblich eingestuft.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und erfolgt die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken. Durch die Gestaltung der Wohnbebauung fügt sich das Plangebiet in die bereits existierende Bebauung des Umfeldes ein.

2.8.4 Ergebnis

Der zunächst als erheblich bewertete Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung kann aus fachlicher Sicht durch die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es verbleibt kein erheblicher Eingriff.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten sind oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.9.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich keine Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

Im Hinblick auf vorhandene Sachgüter sind im Plangebiet landwirtschaftliche mittel- bis hochwertige Nutzflächen vorhanden. Die digitale Flächenbilanzkarte stellt das Plangebiet überwiegend als Vorrangfläche der Stufe I (landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden) sowie kleinflächig der Stufe II (landbauwürdige Flächen, mittlere Böden mit geringer Hangneigung) dar. In der Flurbilanzkarte wird die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht bewertet (LEL 2023).

2.9.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Anlagebedingt entfallen durch die Umsetzung des Vorhabens ca. 0,33 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierdurch kommt es zu einem Verlust mittel- bis hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch Versiegelung, Überbauung und Nutzung als private Grünflächen. Dies stellt zunächst einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Aufgrund der geringen Flächengröße und Tatsache, dass die Fläche aktuell nicht bewirtschaftet wird, wird der Eingriff insgesamt als nicht erheblich bewertet.

2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG) umgehend zu benachrichtigen, sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.

2.9.4 Ergebnis

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Eingriffe in Kunst-, Kultur-, Boden- oder Baudenkmale zu erwarten.

Der Verlust der mittel- bis hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der geringen Flächengröße und Tatsache, dass die Fläche aktuell nicht bewirtschaftet wird, als nicht erheblich bewertet.

2.10. Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen sowie indirekte und sekundäre Wirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff "Wechselwirkungen" umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind im Plangebiet nicht gegeben.

Sonstige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen konnten nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkannt werden.

2.11. Summationswirkungen

Im Hinblick auf das aktuelle Vorhaben werden die Summationswirkungen mit der Entwicklung der Siedlungsflächen am Ortsrand von Hochhausen wie folgt beurteilt:

Der Bebauungsplan „Kapelle Hochhausen -1. Änderung“ bildet eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsentwicklung.

Summationswirkungen ergeben sich räumlich mit dem bestehenden, angrenzenden Wohngebiet „Kapelle“ (vgl. WALTER + PARTNER 2000). Durch das aktuelle Bauvorhaben werden im Gebiet zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut. Dies wirkt sich besonders auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aus.

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs durch das aktuelle Vorhaben und der überwiegend mittleren Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet werden erhebliche nachteilige Summationseffekte nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht angenommen.

2.12. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit - Zunahme der Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsmissionen der „Alte Steige“ und der „Oldenburger Straße“ 	<p>-</p> <p>-</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagenbedingter Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer bis hochwertiger Biotopwertigkeit (Acker- / Grünlandflächen, Feldgehölz) - Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen) - Baubedingte Störung durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen - Anlagebedingter Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung - Anlagebedingter Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen der Zauneidechse - Betriebsbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung und Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen - Anlagenbedingte Erhöhung von Vogelschlag an Fensterscheiben - Baum- und Strauchpflanzungen 	<p>▣</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>▣</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>▣</p> <p>+</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,22 ha - Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung (Terrassierung des Geländes, Herstellung von Böschungen) - Beeinträchtigung von zukünftigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch Bodenverdichtung, Aufschüttung und Umlagerung 	<p>-</p> <p>▣</p> <p>-</p> <p>-</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,22 ha - Umwandlung der Nutzung von unversiegelter, landwirtschaftlicher Fläche private Grünflächen und Gärten (ca. 0,27 ha) 	<p>■</p> <p>-</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen und des Betriebes in das Grundwasser - Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich ca. 0,22 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung - Sammeln des Dachwassers in Zisternen oder Retentionsgründächern 	<p>-</p> <p>▣</p> <p>▣</p> <p>+</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut - Ergänzung von klimaaktiven Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchpflanzungen) 	<p>▣</p> <p>+</p>

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Erholung	- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs	▣
	- Verlust eines wertgebenden Feldgehölzes	▣
	- Beeinträchtigung einer Landschaft mit geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung	-
	- Baum- und Strauchpflanzungen	+
	- Optische Eingliederung der Bebauung in bestehendes Wohngebiet	-
Kultur- und Sachgüter	- Verlust von ca. 0,33 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft	▣
Wechselwirkungen	-	-
Kumulative Wirkungen	- Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen kumulativen Wirkungen erwartet	-

Tabelle 4: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

- = erhebliche Auswirkungen,
- ▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterne Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen
- + = positive Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden voraussichtlich wie bisher fortbestehen.

4. Anderweitige Planungsalternativen

4.1. Standortalternativen

Im Ortsteil Hochhausen besteht der dringende Bedarf für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte. Am Standort der bestehenden Kindertagesstätte ist ein Neubau oder eine Erweiterung nicht möglich. Weitere Flächen außerhalb des Plangebietes stehen für einen Bau nicht zur Verfügung.

Auch in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen sind Alternativen weder in Hochhausen noch in der Kernstadt von Tauberbischofsheim vorhanden. Mit der Ausweisung der übrigen Fläche des Geltungsbereichs als Wohngebiet bietet die Stadt Tauberbischofsheim Bauwilligen und jungen Familien die Möglichkeit in Hochhausen zu bleiben.

Für die Fläche des Plangebietes besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bislang ist in diesem Plan der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Geltungsbereichs jedoch bereits als geplante Wohnbaufläche vermerkt. Der Bebauungsplan „Kapelle Hochhausen – 1. Änderung“ leitet sich damit direkt aus dem Flächennutzungsplan ab.

4.2. Planungsalternativen

Im Zuge der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes wurden zwei Alternativen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes entwickelt. Diese unterschieden sich geringfügig in Bezug auf die Fläche für die Kindertagesstätte oder die Zuschnitte der Wohngrundstücke.

Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

-

5.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß den Angaben des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) bei einem Neubau von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren sind.

5.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendigen Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Tauberbischofsheim zu prüfen.

6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

6.1. Vorhabenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes "Kapelle Hochhausen 1. Änderung" wird eine alternative städtebauliche Entwicklung den Plangebietes ermöglicht. Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend sehr geringer bis mittelwertigen Biotopwertigkeit (Ackerbrache, Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,22 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,22 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Landschaftsraums
- Verlust von ca. 0,33 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft

Daraus ergeben sich folgende erhebliche Konflikte:

- Verlust von Gehölzen (Bruthabitate für Vögel)
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Verlust klimatisch aktiver Flächen
- Visuelle Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

6.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken
- Anlage von privaten Grünflächen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung (Gehölzrodung) außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Anbringen von 6 (2x 26 mm, 2x 32 mm, 2x 45 mm Einflugöffnung) Nistkästen für Höhlenbrüter im Umfeld des Plangebietes
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen
- Bauzeitenbeschränkung (Abschieben der Fläche) auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von Mai bis August
- Vergrämung und Umsetzung eventuell vorhandener Populationen der Zauneidechse; 1 Termin für Abfang von Zauneidechsen; Anlage von Habitatrequisiten nach Bedarf
- Baubegleitung bei Abriss des Schuppens außerhalb der Wintermonate
- Aufhängen von drei Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Sammlung von Dachwasser in Zisternen oder Retentionsgründächern
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

6.3. Methodik und Flächenbilanz

In der Bestandsbeschreibung zu den einzelnen Schutzgütern wurde der im Bestands- und Konfliktplan dargestellte Realbestand angesetzt.

In Abstimmung mit der Stadt Tauberbischofsheim werden die Flächendispositionen der Bestandssituation und des aktuellen Planungsstandes (WALTER Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 21.02.2024) entsprechend der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg bewertet.

Um den Eingriff sowie den Umfang des erforderlichen Ausgleichs quantifizieren zu können, werden für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen sowie Boden den fünf Wertstufen (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) Zahlenwerte zugeordnet und daraus Ökopunkte ermittelt.

Diese werden für Bestand und geplanten Zustand jeweils mit den Flächeneinheiten multipliziert und die Differenz der Ergebnisse gebildet.

Im Schutzgut Tiere / Pflanzen wird mit den Zahlenwerten einer 64-stufigen Skala gerechnet, die die fünf Wertstufen widerspiegeln (sehr gering = 1-4 ÖP, gering = 5-8 ÖP, mittel 9-16 ÖP, hoch = 17-32 ÖP, sehr hoch = 33-64 ÖP).

Im Schutzgut Boden erfolgt die Umrechnung der Wertstufen der Böden in Ökopunkte pro m² mit dem Faktor 4.

Für die weiteren Schutzgüter (Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) erfolgt eine verbal-argumentative Abhandlung.

Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ für das Vorhabengebiet finden sich im Anhang.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kapelle". Im Hinblick auf diese Bereiche sind zur Bilanzierung der Bestandssituation entgegen dem im Bestandsplan dargestellten Realbestand die Vorgaben des genannten Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung des Bestandes wird somit nicht der Realbestand abgebildet. Vielmehr sind hier die nach Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen anzusetzen.

Flächenbilanz Vorhabenbereich:

Nutzungs-/Biotopstruktur	Bestand / Flächen vor Eingriff im Geltungsbereich in ha	Planung / Flächen nach Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation im Eingriffsbereich in ha
(teil-)versiegelte oder überbaute Flächen	0,00	0,22
unversiegelte bzw. nicht überbaubare Flächen	0,49	0,27
Gesamtfläche Planungsgebiet	0,49	0,49

Tabelle 5: Flächenbilanz innerhalb des Vorhabenbereiches
 (Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt)

6.4. Schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gemäß bestehendem Bebauungsplan sind die Eingriffsflächen als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Sie weisen damit für das Schutzgut eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung auf. Da die Festsetzung des Rechtsplanes keine genaue Einstufung des Biotoptyps zulässt, wurde für die Bewertung des Bestandes davon ausgegangen, dass die Fläche als Acker ausgebildet ist.

Das Vorhaben ist mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von etwa 0,22 ha verbunden. Die Bilanzierung zeigt, dass aufgrund planinterner Maßnahmen ein rechnerischer Überschuss von 12.087 Ökopunkten für das Schutzgut generiert wird. Dieses Aufwertungspotential wird im Folgenden dem Defizit im Bereich Boden zugeordnet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt können somit durch planinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der Baum- und Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen können visuell-negative Auswirkungen des Vorhabens vermindert werden. Durch die Gestaltung der Bebauung im optischen Zusammenhang mit der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung gliedert sich das Plangebiet visuell in den Bestand des Gebietes ein.

Da das Plangebiet im Rechtsbestand als strukturarme Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist, führt die Planung aufgrund der Pflanzungen nicht zu einer Abwertung des Landschaftsbildes. Für das Schutzgut wird kein erheblicher Eingriff durch das Vorhaben gesehen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch Versiegelung und Überbauung von etwa 0,22 ha kommt es zu einem Verlust von Flächen mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut. Gemäß Rechtsbestand befinden sich keine klimaaktiven Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist geeignet, die Folgen des Eingriffs für das Schutzgut zu vermindern. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung von ca. 0,22 ha Fläche mit mittel- bis hochwertigen Böden treten im Bereich des Schutzgutes Boden erhebliche Eingriffe auf.

Im Rahmen der Bilanzierung wird ferner die bauzeitliche Beeinträchtigung geplanter unversiegelter Flächen berücksichtigt. Für diese Flächen wird eine pauschale Minderung der Wertigkeiten um 10% angesetzt.

Rechnerisch verbleibt ein Defizit von -26.951 Ökopunkten, bezogen auf die drei Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und "Filter- und Puffer für Schadstoffe".

Im Sinne des Ersatzes werden dem Schutzgut Boden das für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt verbliebene Aufwertungspotential von 12.087 Ökopunkten zugeordnet. Nach Zuordnung verbleiben $-26.951 + 12.087 = -14.864$ Ökopunkte. Dieses ist durch eine geeignete Maßnahme planextern zu kompensieren.

Schutzgut Wasser

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind wird dieses Teilschutzgut in der Bilanzierung nicht weiter behandelt.

Für das Schutzgut Wasser - Grundwasser kommt es aufgrund der Voll- und Teilversiegelung auf ca. 0,22 ha Fläche von geringer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt zunächst zu einem erheblichen Eingriff.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Wassermanagement, u. a. die Nutzung von Zisternen oder begrünten Dachflächen, kann der Eingriff jedoch aus fachlicher Sicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

6.5. Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich

Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weist zusammenfassend folgende rechnerische Defizite aus:

Tabelle 6: Übersicht der rechnerischen Defizite der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand	Summe Flächenwert Geplanter Zustand	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
	ÖP	ÖP	ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	19.852,00	31.939,00	12.087
Schutzgut Boden	52.938,67	25.987,20	-26.951

Die getroffenen internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation führen dazu, dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine rechnerische Aufwertung in der Bilanz zu verzeichnen ist.

Für das Schutzgut Boden verbleibt zunächst ein rechnerisches Defizit. Dieses Defizit kann durch schutzgutübergreifende Zuordnung des errechneten Aufwertungspotentials für das Schutzgut Tier und Pflanzen vermindert werden. Es verbleibt jedoch ein Restdefizit von 14.864 ÖP, das durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

6.6. Maßnahmen zur planexternen Kompensation

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tauberbischofsheim.

Dafür wird dem Vorhaben die Maßnahme „Krötentunnel“ in Teilen zugeordnet.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Stadt Tauberbischofsheim plant die Änderung der städtebaulichen Entwicklung einer Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes „Kapelle“. Im Vorhabenbereich soll ein Kindergarten sowie zusätzliche Grundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Zur rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan "Kapelle Hochhausen 1. Änderung" aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,49 ha und setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet mit einer Fläche von insgesamt etwa 0,22 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 fest. Für das Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Gestaltung des Wohngebietes inklusive der Gebäudehöhen orientiert sich an dem bestehenden angrenzenden Wohngebiet.

Die nicht überbauten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes und eines Strauches pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

An der straßenzugewandten (Alte Steige) Seite des Sondergebietes ist die Anlage von fünf Parkplätzen vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über einen als Mischverkehrsfläche ausgewiesenen Stichweg von der Straße „Alte Steige“.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet die Anlage von Retentionszisternen oder eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen.

Die Befestigung aller Stellplätze und Zufahrten hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln, Zauneidechsen, Fledermäuse). Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer sowie hochwertiger Biotopwertigkeit (Ackerflächen, Feldgehölz)
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Fledermäuse, Nestlinge von Vögeln, Zauneidechsen)
- Verlust von Lebens- und Nahrungsraum der Zauneidechse
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,22 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,22 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild geringwertigen Bereichs
- Verlust von ca. 0,33 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorrangfläche Stufe I und Stufe II" mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landwirtschaft

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechse von Mai bis August
- Abfang und Umsiedlung einer eventuell vorkommenden Population der Zauneidechse
- Baubegleitung bei Abriss des Schuppens außerhalb der Wintermonate
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage von privaten Grünflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
- Sammlung von Dachwasser in Zisternen oder auf begrünten Flachdächern
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen vorgezogen umgesetzt (vgl. Tauberzoo 2024):

- Anbringen 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter im Umfeld des Plangebietes
- Anlage eines Ersatzhabitats mit Habitatstrukturen (Schnittguthaufen, Steinriegel, Sandlinien, Überwinterungskammer) für die Zauneidechse nach Bedarf
- Anbringen von drei Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie die grüngestalterischen Maßnahmen führen dazu, dass für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt“ ein Überschuss von 12.087 Ökopunkten verbleibt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich zunächst ein rechnerisches Defizit von -26.951 Ökopunkten. Durch die Anrechnung des Überschusses aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere kann dieses Defizit vermindert werden. Das für das Schutzgut verbleibende Restdefizit von 14.864 ÖP ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tauberbischofsheim. Dafür wird dem Vorhaben die Maßnahme „Krötentunnel“ in Teilen zugeordnet.

Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Taubertischofsheim zu prüfen.

8. Quellenverzeichnis

- IBU – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND UMWELTECHNIK MBH (2015): Flächennutzungsplan - 6. Änderung zur Steuerung der Windkraftnutzung – Begründung, Umweltbericht, Stand: 17.12.2015, Tauberbischofsheim.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (2023): Bodenkarte 1:50.000, Bodenkundliche Einheiten, Kartenviewer des LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de>, Stand: 03.04.2023, Freiburg.
- LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND (LEL) (2023): Flurbilanz - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19. Schwäbisch Gmünd, Stand 30.03.2023
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>, Stand: 30.08.2023, Karlsruhe.
- REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan 2020. Heilbronn, 24.03.2006.
- TAUBERZOO - BÜRO FÜR FAUNISTIK (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 u. 45 BNatSchG und Potentialabschätzung bzgl. Der Avi- und Herpetofauna für den B-Plan neuer Kindergarten in Hochhausen, 05.02.2024, Tauberbischofsheim.
- WALTER INGENIEURE GMBH & CO.KG (2023): Neubau Kindergarten Hochhausen – Stadt Tauberbischofsheim – Eiersheimer weg Flurstücke 7025, 7026, 7028, Tauberbischofsheim-Hochhausen – Baugrundgutachten, Stand: Februar 2023, Tauberbischofsheim.
- WALTER INGENIEURE GMBH & CO. KG (2024): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kapelle, 1. Änderung in Hochhausen“ (Planteil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung), Stand: 21.02.2024, Tauberbischofsheim
- WALTER + PARTNER GBR BERATENDE INGENIEURE VBI (2000): Stadt Tauberbischofsheim – Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kapelle“ auf der Gemarkung Hochhausen – (Plan- und Textteil), Stand: 31.05.2000, Tauberbischofsheim.

Gesetze:

- BAUGESETZBUCH (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG):** Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), in Kraft getreten am 01.01.1984, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).
- KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW):** Artikel 1 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Kraft getreten am 11.02.2023.
- NACHBARRECHTSGESETZ (BRG B-W):** Gesetz über das Nachbarrecht, in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617, 622)
- NATURSCHUTZGESETZ (NatSchG):** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).
- ÖKOKONTO-VERORDNUNG (ÖKVO):** Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (GBl. S. 1089), in Kraft getreten am 01.04.2011, zuletzt geändert durch Artikel 48 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 7).
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG):** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

9. Anlage 1: Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

9.1. Bilanzierung Bestand – Planung

Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP/m ² (1-64)	m ²	
				0
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation Ansatz: Bestandswert 4 WP	4	4.963	19.852
Summe Flächenwert Bestand			4.963	19.852

Geplanter Zustand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP/m ² (1-64)	m ²	
	Verkehrsfläche			
60.21	Stichweg Ansatz: völlig versiegelte Straße (1 WP)	1	211	211
	Allgemeines Wohngebiet			0
60.10	Von Bauwerken überstandene Fläche	1	1.322	1.322
60.60	Garten	6	1.983	11.898
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (60.60 Garten), ein Laubbaum pro 250 m ² Grundstücksfläche Ansatz: Anzahl Bäume x Bestandswert x Stammumfang 15 x 8 x 80 = 9.600 ÖP			9.600

Geplanter Zustand Schutzgut Pflanzen und Tiere				
Biotoptyp		Biotopwert	Fläche	Ökopunkte
Nr	Bezeichnung, Erläuterung	ÖP/m ² (1-64)	m ²	
	Sondergebiet "Kindertagesstätte"			
60.10	Von Bauwerken überstandene Fläche	1	724	724
60.60	Garten	6	724	4.344
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (60.60 Garten), ein Laubbaum pro 250 m ² Grundstücksfläche Ansatz: Anzahl Bäume x Bestandwert x Stammumfang 6 x 8 x 80 = 3.840 ÖP			3.840
Summe Flächenwert Geplanter Zustand			4.964	31.939

Bilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	12.087

Bestand	Bodenfunktionen / Schutzgut Boden					Bodenfunktionen		
	Bewertungseinheit	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP ¹ / m ²	Fläche m ²	Ökopunkte gesamt
Bezeichnung, Erläuterung								
unversiegelte Flächen								
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Boden-funktionen (LN)	2,5	2	3,5	2,67	10,67	4.963	52.939	
							0	
Summe Flächenwert Bestand						4.963	52.939	

Geplanter Zustand	Bodenfunktionen / Schutzgut Boden					Bodenfunktionen		
	Bewertungseinheit	NB	AW	FP	Gesamtwert der Böden	ÖP / m ²	Fläche m ²	Ökopunkte gesamt
Bezeichnung, Erläuterung								
versiegelte Flächen								
vollversiegelte Verkehrsflächen (ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen)	0	0	0	0,00	0,00	211	0	
von Gebäuden bestandene Flächen (ohne Bedeutung für die Bodenfunktionen)	0	0	0	0,00	0,00	2.046	0	
unversiegelte Flächen								
unversiegelte Böden mit mittlerer Bedeutung für die Bo-denfunktionen Ansatz: Bestandswert, Abwertung um 10% aufgrund Bo-denumschichtungen	2,25	1,8	3,15	2,40	9,60	2.707	25.987	
Summe Flächenwert Geplanter Zustand						4.964	25.987	

Bilanz	Schutzgut Boden
Summe Ökopunkte Geplanter Zustand - Summe Ökopunkte Bestand	-26.951

9.2. Zusammenfassung der Bilanzierung

Schutzgut / Funktion	Summe Flächenwert Bestand	Summe Flächenwert Geplanter Zustand	Bilanz (Summe Flächenwert Geplanter Zustand - Summe Flächenwert Bestand)
	ÖP	ÖP	ÖP
Schutzgut Pflanzen / Tiere	19.852,00	31.939,00	12.087
Schutzgut Boden	52.938,67	25.987,20	-26.951

Kompensationsdefizit:

-14.864