KLÄRLE

Vorentwurf

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan `Vierzig Gärten´

Gemeinde Tauberrettersheim
Landkreis Würzburg

Stand: 16. Mai 2022

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

BEGRÜNDUNG 4
1 Planungsanlass und Ziele der Planung 4
2 Übergeordnete Planungen 4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 4
2.2 Regionalplan 5
2.3 Flächennutzungsplan 5
3 Plangebiet 6
3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung 6
3.2 Verkehrsanbindung 6
3.3 Städtebaulicher Entwurf 7
3.4 Städtebauliche Zahlenwerte 7
4 Bedarfsnachweis 8
4.1 Ausgangslage 8
4.2 Strukturdaten 9
4.2.1 Einwohnerentwicklung 9
4.2.2 Bauliche Entwicklung 10
4.2.3 Wirtschaftliche Entwicklung 12
4.3 Übergreifende Analyse der Strukturdaten 12
4.3.1 Analyse der Geburtsstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung 12
4.3.2 Überörtliche Indikatoren 13
4.3.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen 13
4.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Nachbarlandkreise und Nachbarkommunen 13
4.4 Bestehende Flächenpotentiale 13
4.4.1 Aktivierungen der letzten 10 bis 15 Jahre 13
4.4.2 Baulücken 14
4.4.3 Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten 14
4.4.4 Brach- und Konversionsflächen 14
4.4.5 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und ungenutzten Gebäuden 14
4.5 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen 14
4.6 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung 14
4.7 Zusammenfassung Bedarfsnachweis 14
5 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
5.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung 15
5.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 15
5.4 Grünflächen 15
6 Örtliche Bauvorschriften 16
7 Erschließung 16
7.1 Erschließungskosten 16
8 Bodenordnung – Grundstücksaufteilung 16
9 Immissionsschutz 17
10 Arten- und Naturschutz 17
UMWELTBERICHT 18
11 Einleitung 18
11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 18
11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 18
11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) 18
11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 19
11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 19
11.2.4 Regionalplan 19
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
11.3 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose 20
11.3.1 Schutzgut Landschaftsbild 20
11.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 22
11.3.3 Schutzgut Fläche 23

11.3.4 Schutzgut Boden 23
11.3.5 Schutzgut Wasser 24
11.3.6 Schutzgut Klima/Luft 25
11.3.7 Schutzgut Mensch 26
11.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 26
11.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 27
11.3.10 Umweltrisiken 27
11.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 28
11.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1) 28
11.4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2) 29
11.4.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 29
11.5 Ausgleichsmaßnahmen 30
11.5.1 Bewertung der Ausgleichsflächen 30
11.5.2 Festlegung der Ausgleichsflächen 30
11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung 31
11.7 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl 31
12 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung 32
13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 32
13.1 Inhalte des Monitorings 32
13.2 Monitoring – Zeitplan 32
14 Zusammenfassung 33
15 Abwägung 33

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Tauberrettersheim erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Bauland mit besonderem Charme und erweiterten gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten.
Das Potenzial des jüngsten Baugebiets `Bildacker´ in Tauberrettersheim mit seinen sieben Bauplätzen war bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft und mittlerweile auch fast vollständig bebaut. Da auch jetzt die hohe Nachfrage an Bauplätzen (bereits elf Bauinteressenten) nicht nachlässt, will die Gemeinde Tauberrettersheim den Bedarf durch ein neues Baugebiet in zentraler Lage decken. In den letzten Jahren wurden vorwiegend die innerörtlichen Lücken / Freiflächen angegangen und ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Da hier mittlerweile auch kaum noch Potenzial besteht, ist die Bereitstellung neuer Bauplätze zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Eine aktuelle Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen innerhalb der Ortslage von Tauberrettersheim ist derzeit nicht gegeben.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes soll zudem zur Zusammenführung des abseits liegenden Baugebietes `Rentersacker´ und der Altortlage dienen. So soll der Ort wieder mehr zusammenwachsen und die Verbindung der Siedlungsbereiche gestärkt werden. Zu dieser anthropogenen Vorprägung kommen zusätzlich noch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen als begünstigender Faktor hinzu.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Tauberrettersheim der Region Würzburg zugeordnet und hat im Zentrale Orte-System keine Klassifikation. Sie liegt in der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ und Kreisregion mit „besonderem Handlungsbedarf“.

Der LEP beschreibt sein Ziel (Z) der nachhaltigen Raumentwicklung in Kapitel 1.1.2 wie folgt: „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“ Zudem sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden.

Dieser Grundsatz befürwortet in seiner Kernaussage die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Tauberrettersheim um eine Abwanderung und damit einem Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken. Eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung kann nur dann stattfinden, wenn auch kleinere Gemeinden die Möglichkeit erhalten, sich durch attraktive Bauflächen Einwohner zu sichern. Vergleich dazu auch Kapitel 1.2.2. LEP „Abwanderung vermindern“: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten […] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden“.

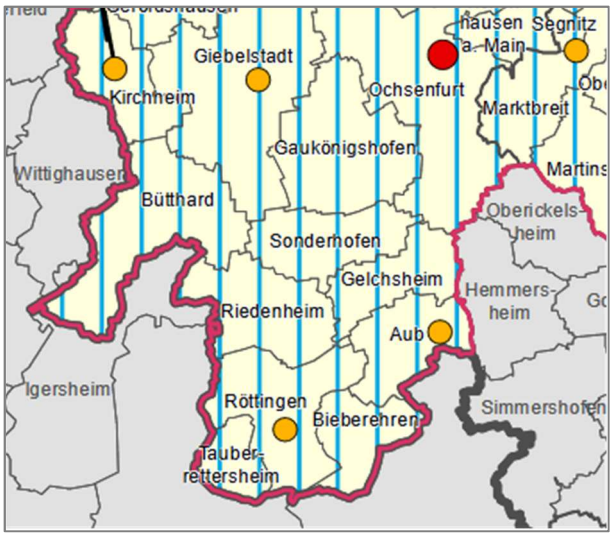
2.2 Regionalplan

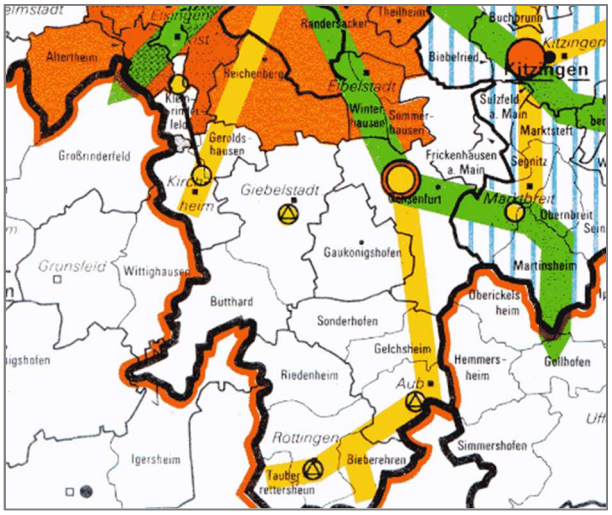
Die Gemeinde Tauberrettersheim liegt innerhalb des Regionalplans der Region Würzburg (2). Für das Plangebiet ist im Regionalplan keine Nutzung definiert, weshalb für die Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen Widersprüche angenommen werden. Eine besondere regionalplanerische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.
Seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert. Die Gemeinde Tauberrettersheim zählt seitdem zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Tauberrettersheim gehört gemäß Raumstrukturkarte zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Als Grundzentrum ist die Nachbargemeinde Röttingen eingestuft. Tauberrettersheim gehört zum Nahbereich dieses Zentralen Ortes. Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs. Sie bestehen für die zentralen Orte aller Stufen und werden gem. LEP in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgesetzt.

Tauberrettersheim liegt gemäß Regionalplan in der Entwicklungsachse Tauberrettersheim – Aub – Ochsenfurt. Um diese Achse weiterhin zu Stärken ist es notwendig Tauberrettersheim als attraktiven Wohnort zu etablieren.

Weiter soll gemäß Regionalplan „im südlichen und östlichen Teil der Region ein günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Diese Aussage untermauert den Grundsatz bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was in den Verdichtungsräumen derzeit kaum noch zu bewerkstelligen ist.

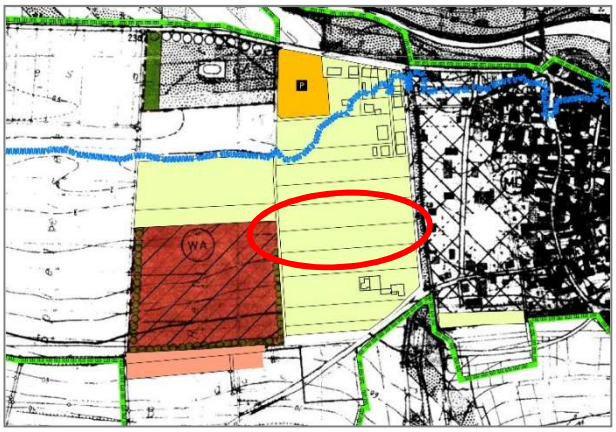




Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2)

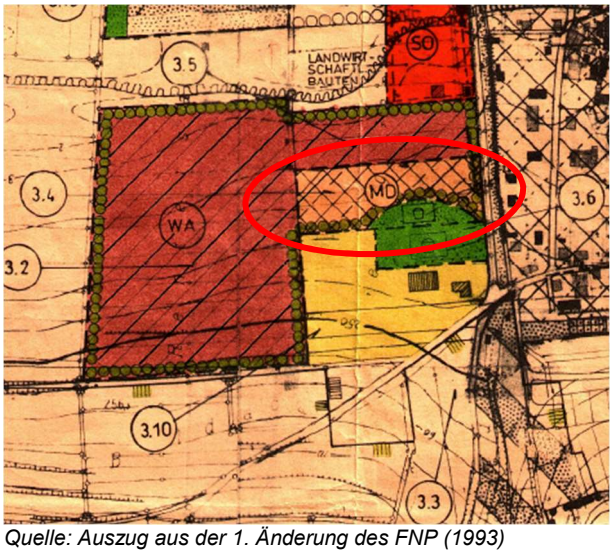
2.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.06.2016 (siehe Abbildung) der Gemeinde Tauberrettersheim ist das Plangebiet als `Flächen für die Landwirtschaft´ dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht deshalb nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.



Quelle: Auszug aus dem aktuell wirksamen FNP

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Wirksamkeit vom 07.01.1993 war das Gebiet lange Jahre als Mischgebiet sowie als Spielplatz ausgewiesen. In früheren Planungen war somit an dieser Stelle schon Wohnbebauung geplant, die nun umgesetzt werden soll.



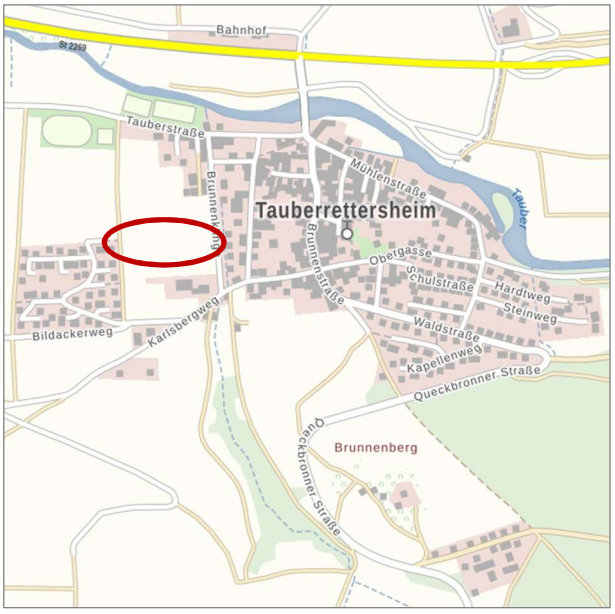
Quelle: Auszug aus der 1. Änderung des FNP (1993)

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Der künftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Tauberrettersheim, zwischen Altort und Neubaugebiet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3307 und 3309 sowie Teilflächen der Flurstücke 3287, 3320 und 5000 mit einer Größe von ca. 1,46 ha. Derzeit wird die Fläche als Ackerbaufläche genutzt.
Die Fläche des Bebauungsplanes wird im Osten von der Straße `Brunnenklinge´ begrenzt, im Westen grenzt das Baugebiet `Rentersacker´ an. In nördliche und südliche Richtung geht das Gebiet offen zu den angrenzenden Ackerflächen über. Im Süden liegt eine Hofstelle, derzeit ohne Tierhaltung. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen `Brunnenklinge´ und `Rehberg´. Hier soll eine Verbindungsstraße als Wohnstraße entstehen.



Quelle: Webkarte, EuroRegionalMap, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 03.11.2020

3.2 Verkehrsanbindung

Tauberrettersheim liegt an der St. 2269 die der Tauber folgt. Durch diese Straße ist Tauberrettersheim an Röttingen angebunden. Die Straße verbindet in der Verlängerung nach Osten und Westen die in Baden-Württemberg liegenden Gemeinden Weikersheim und Creglingen. Als südlichstes Ende des Landkreises Würzburg und Unterfrankens ist die Verbindung auch in die Mittelzentren Bad-Mergentheim (16km) und Rothenburg ob der Tauber (32km) sehr gut. Der vielbefahrene Radweg „Liebliches Taubertal“ macht in Tauberrettersheim ebenfalls Station. Die Autobahn A7 (Ulm-Würzburg) ist über die Anschlussstelle Uffenheim-Langensteinach in 25km zu erreichen. Ins Oberzentrum Würzburg sind es 37 km.

3.3 Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet inklusive der möglichen Erweiterungsflächen in Richtung Norden wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Im ersten Schritt soll nun das vorliegende Gebiet angegangen werden.
Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsstraßen `Brunnenklinge´ und `Rentersacker´, die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken´ Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

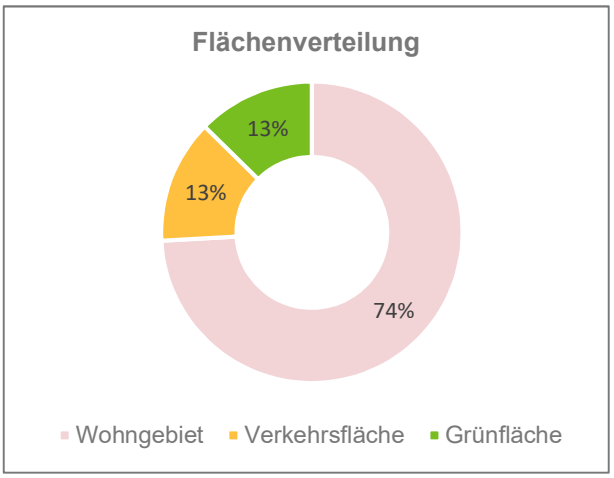
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von einer max. Gebäudehöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Im südlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Abgrenzung zur südlich liegenden Hofstelle und zur besseren Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen soll.

3.4 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet umfasst ca. 1,46 ha und teilt sich wie nebenstehend in die verschiedenen Nutzungen auf.

Es entstehen 17 Bauplätze im Plangebiet mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 637m².



4 Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

4.1 Ausgangslage

Das Potenzial des jüngsten Baugebiets `Bildacker´ (2016) in Tauberrettersheim mit seinen sieben Bauplätzen war bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft und ist mittlerweile auch fast vollständig bebaut. Da auch jetzt die hohe Nachfrage an Bauplätzen (bereits elf Bauinteressenten) nicht nachlässt, will die Gemeinde Tauberrettersheim den Bedarf durch ein neues Baugebiet in zentraler Lage decken. In den letzten Jahren wurden vorwiegend die innerörtlichen Lücken / Freiflächen angegangen und ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Insgesamt wurden zwischen den Jahren 2014 und 2020 55 Baugenehmigungen erteilt für z.B. Umbauten von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum oder Nachverdichtungsmaßnahmen. Da hier mittlerweile auch kaum noch Potenzial besteht, ist die Bereitstellung neuer Bauplätze zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Eine Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen innerhalb der Ortslage von Tauberrettersheim ist derzeit nicht gegeben. Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für Einheimische und Neubürger anbieten zu können, möchte die Gemeinde ein neues Baugebiet ausweisen.

Insbesondere um für junge Familien attraktiven Wohnraum zu schaffen, ist die Erschließung des neuen Baugebiets eine zentrale Aufgabe der ländlich geprägten Gemeinde. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis und der stetigen Nachfrage nach Bauflächen schätzt der Gemeinderat Tauberrettersheim, dass Bauland für das organische Wachstums auszuweisen ist.
Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

Da die bayerische Staatsregierung ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert hat, wird zur Einschätzung ein Bedarfsnachweis gefordert, der die Begründung zum Bebauungsplan in der Bauleitplanung unterstützt.
Damit die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtig werden können, wurden den Gemeinden eine Auslegungshilfe zur Verfügung gestellt.

Bedarf an Bauland

Für die 17 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile bereits elf vorgemerkte Interessenten. Der Bedarf wird durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich.
Die Gemeinde Tauberrettersheim leistet seit Jahren hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. In den vergangenen Jahren wurden eine Vielzahl an privaten Modernisierungen, Sanierungen und Umnutzungen durchgeführt und durch Neubauten die Bruttowohndichte im Ortskern Tauberrettersheim erheblich gesteigert. Da der Bedarf derzeit an keiner anderen Stelle gedeckt werden kann, wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes in zentrumsnähe notwendig.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche Planung einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Dabei werden die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Bayrischen Landesplanungsgesetzes zu Grunde gelegt. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die Flächenschonung gelten dabei als nachhaltiges Entwicklungsziel. Daher bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für dies ein hinreichender Bedarf besteht, der die Neuausweisung rechtfertigt. Insbesondere fordert der LEP „Innen vor Außen“, womit zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollten.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde, was im vorliegen Dokument analytisch erfasst werden soll.

4.2 Strukturdaten

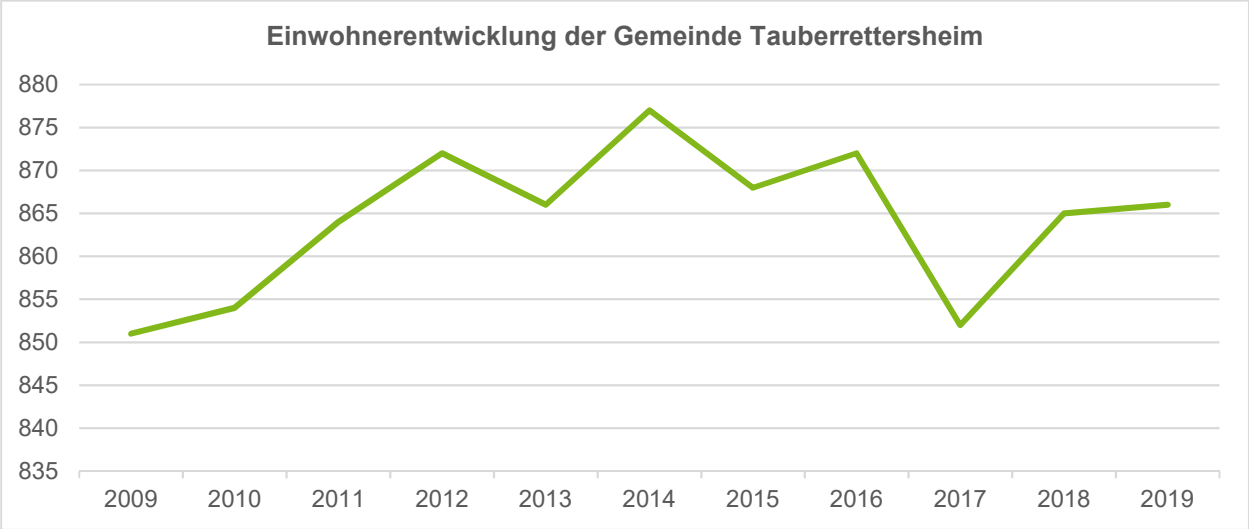
4.2.1 Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tauberrettersheim beträgt 863 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020 – Statistisches Landesamt Bayern).

In der unten dargestellten Grafik kann man eine schwankende Einwohnerentwicklung für die Gemeinde Tauberrettersheim feststellen. Nach einem Aufschwung von 2009 bis 2014 um rund 25 Einwohner kann man in den folgenden Jahren einen deutlichen Rückgang aufgrund der erhöhten Fortzüge aus der Gemeinde feststellen. Nach Ausweisung des jüngsten Baugebietes `Bildacker´ im Jahr 2016 konnte ab 2017 wieder eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnet werden.

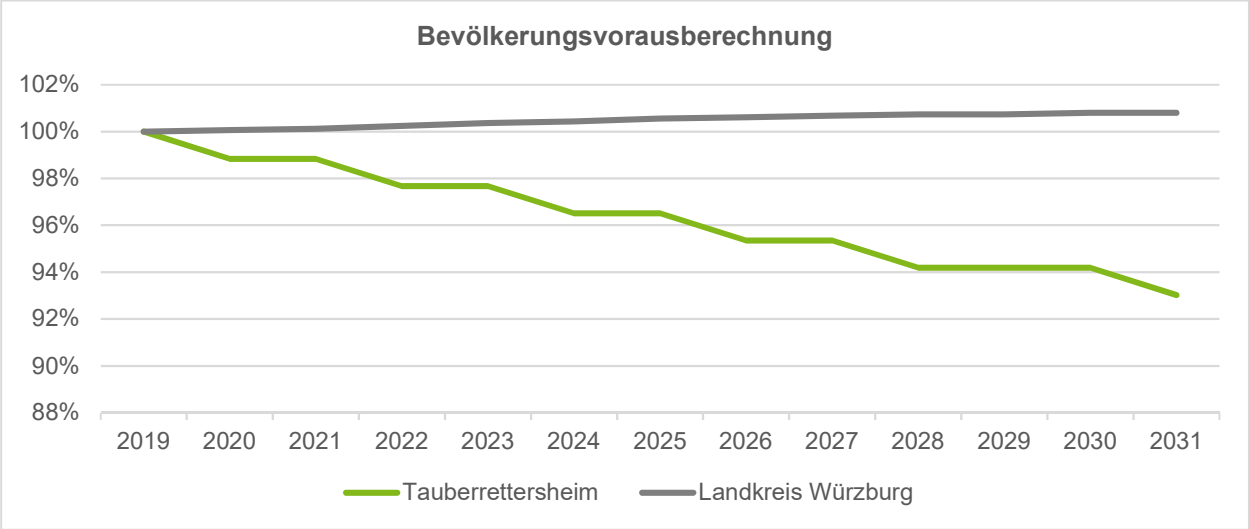
Es ist also deutlich an den Einwohnerzahlen zu erkennen, dass es bei fehlendem Bauland zu vermehrter Abwanderung aus der Gemeinde in die angrenzenden Gemeinden/Landkreise kommt. Dem kann nur durch eine bedarfsorientierte Baulandentwicklung entgegengewirkt werden.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

Bevölkerungsvorausberechnung

Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Tauberrettersheim wurde auf Basis der vorliegenden Werte von 2019 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Demgegenüber steht eine Bevölkerungszunahme von gut einem Prozent im Landkreis Würzburg, was die unten aufgeführte Grafik veranschaulicht.

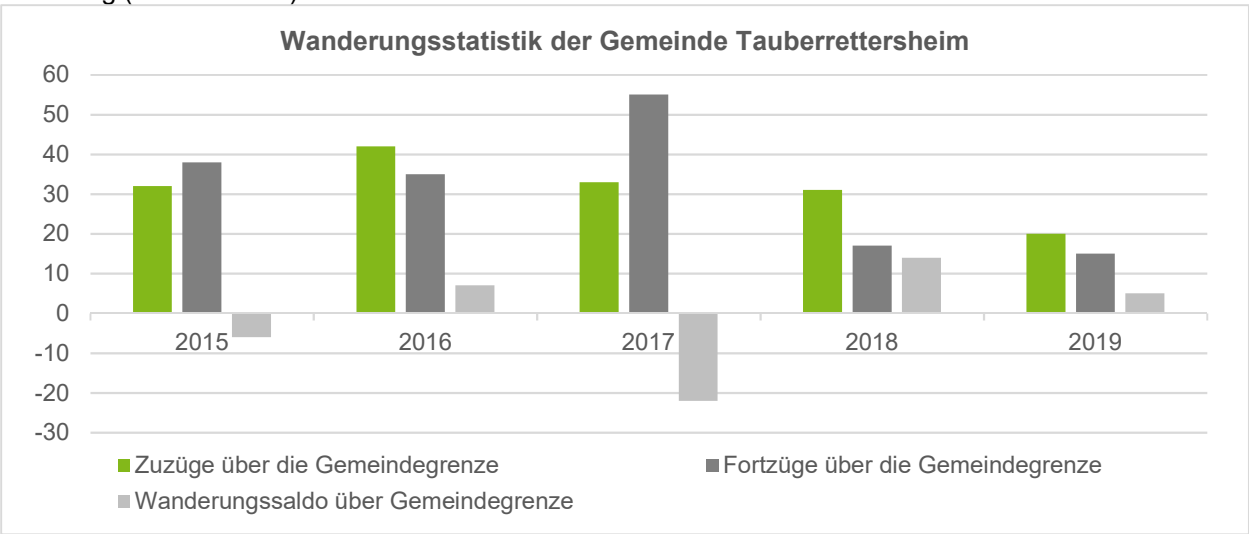


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

Gemäß Statistischem Landesamt sind methodische Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Bereits die aktuellen Zahlen für das Jahr 2020 zeigen, dass der prognostizierte Rückgang der Einwohner in Tauberrettersheim nicht eingetreten ist und sich die Einwohnerzahl eher stabilisiert hat. Daher ist die Entwicklung Tauberrettersheim unbedingt im Kontext der gesamtregionalen Entwicklung des Landkreises Würzburg und auch des angrenzenden baden-württembergischen Main-Tauber-Kreis zu sehen. (siehe hierzu: Kapitel 4.3.2)

Wanderungen

In den letzten Jahren weist Tauberrettersheim wieder ein positives Wanderungssaldo auf, nachdem im Jahr 2017 überdurchschnittlich viele Fortzüge verzeichnet wurden. Die Zahl der Zuzüge übersteigt somit die Abwanderung. Außerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg steigt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Tauberrettersheim ist daher auch für Pendler attraktiv, die zum Arbeiten in den Großraum Würzburg (Oberzentrum) fahren. Diese Attraktivität ist auszubauen und zu stärken.

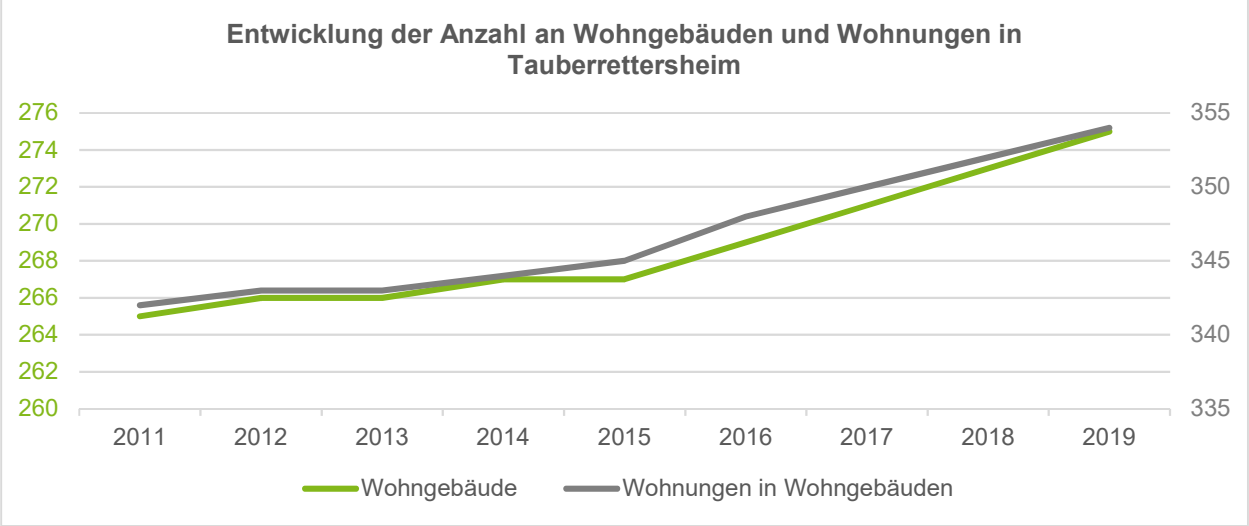


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

4.2.2 Bauliche Entwicklung

Gebäudebestand und -entwicklung

Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2019 275 Wohngebäude. Davon 72% mit nur 1 Wohnung, 27% mit 2 Wohnungen und nur gut 1% mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten, dass der Großteil der Gebäude nur von einer Familie als EFH genutzt wird. In den vergangenen zehn Jahren erhielten 21 Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung eine Baugenehmigung. Wobei vor allem das Jahr 2019 mit acht Baugenehmigungen heraussticht.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 28.05.2021

Baugenehmigungen der letzten Jahre in Tauberrettersheim
Die unten aufgeführten Baugenehmigungen der letzten Jahre zeigen kontinuierliche Wohnbau- und Wohnumfeldmaßnahmen, unter anderem Neubauten als Nachverdichtungsmaßnahmen und Umbauten von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum. Dadurch konnten im Altort bereits viele innerörtliche Potenziale ausgeschöpft werden. Mittlerweile sind jedoch kaum bis keine Potenziale mehr vorhanden.

2014 - 10 Baugenehmigungen
davon drei Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Wohnhausumbau, zwei Errichtungen von Dachgauben, ein Umbau eines Scheunendachs zu Wohnraum, ein Anbau eines landw. Nebengebäudes, ein Wohnhausumbau mit Dachausbau, ein Anbau an einem Wohnhaus

2015 - 8 Baugenehmigungen
davon drei Neubauten von Einfamilienhäusern, eine Erweiterung einer Bäckerei, ein Einbau einer Wohnung, eine Errichtung einer Maschinenhalle, ein Neubau einer Balkonüberdachung

2016 - 5 Baugenehmigungen
davon eine Errichtung einer Holzhalle, zwei Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Einbau eines Aufzugs, eine Nutzungsänderung eines Güllelagers

2017 - 7 Baugenehmigungen
davon ein Neubau eines Einfamilienhauses, ein Vorbescheid für einen Neubau eines Einfamilienhauses, ein Anbau an einem Wohnhaus, ein Umbau eines landw. Gebäudes zur Garage, ein Neubau einer Doppelgarage, eine Erweiterung einer Gaststätte, eine Auffüllung von Flurstücken

2018 - 6 Baugenehmigungen
davon vier Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Vorbescheid für eine Wohnhaus, ein Anbau an einer landw. Halle

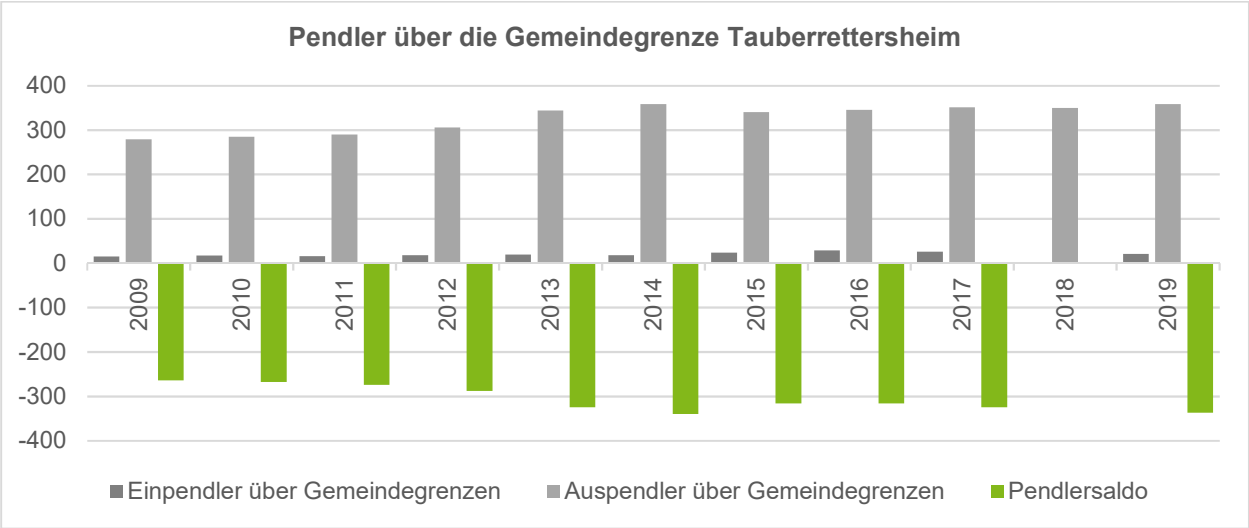
2019 - 12 Baugenehmigungen
davon sieben Neubauten von Einfamilienhäusern, eine Nutzungsänderung eines landw. Gebäudes zu einer Garage, ein Dachausbau, ein Umbau von einer Scheune zu einem Wohngebäude, ein Anbau an einem Wohnhaus, ein Abbruch

2020 - 5 Baugenehmigungen
davon eine Errichtung einer Lager-/Maschinenhalle, ein Umbau eines Dach-Getreidelagers zu einer Wohnung, ein Anbau eines Wintergartens, zwei Neubauten von Einfamilienwohnhäusern

Durchschnittliche Haushaltsgrößen
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Tauberrettersheim beträgt 2,45 (354 Wohnungen auf 866 Einwohner im Jahr 2019). Dies stellt eine Verringerung der Belegungsdichte von rund einer Person pro Haushalt gegenüber den Zahlen von vor dreißig Jahren (3,14EW/Whg) dar. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt im Jahr 2019 122m². Beim Rückblick auf die vergangenen dreißig Jahren kann eine Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung um rund 6% festgestellt werden. Es lässt sich somit ein Trend zu großzügigeren Wohnungen mit weniger Bewohnern erkennen.

4.2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Während die Zahl der Auspendler, die Zahl der Einpendler in der Gemeinde Tauberrettersheim deutlich übersteigt (Tauberrettersheim hat seinen Schwerpunkt im Bereich Wohnen) kann sich die Stadt Würzburg aufgrund seiner hervorragenden wirtschaftlichen Stellung über ein positives Pendlersaldo von knapp 40.000 Personen freuen. D.h. das insbesondere aus den kleinen Städten- und Gemeinden Arbeitskräfte ins Zentrum fließen die ihren Wohnort aber außerhalb des Oberzentrums haben.

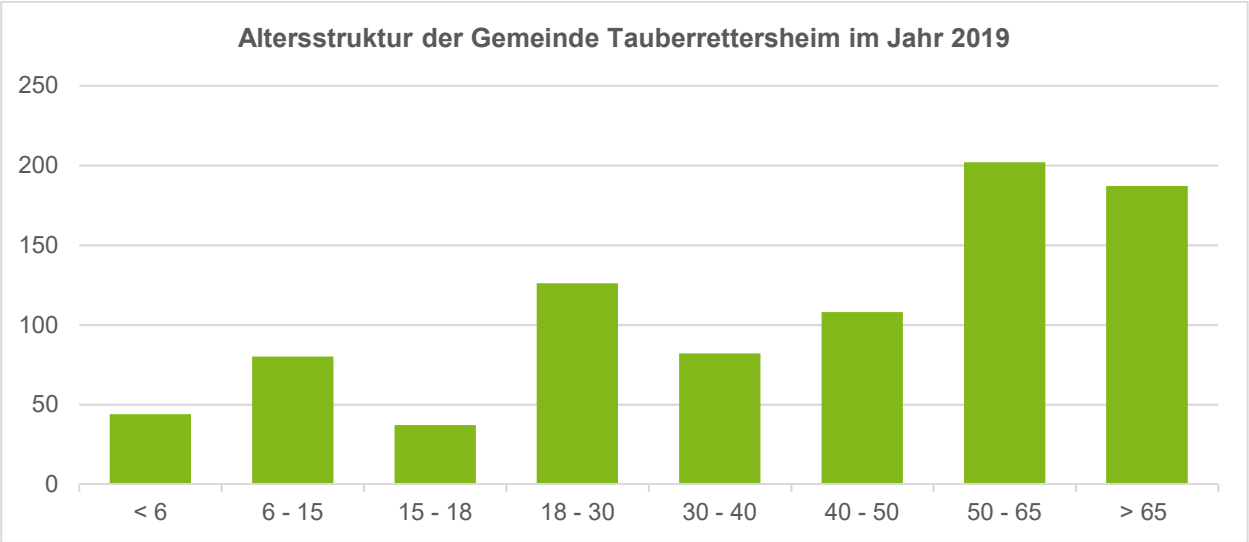


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den. 28.05.2021

4.3 Übergreifende Analyse der Strukturdaten

4.3.1 Analyse der Geburtsstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung

Die dargestellte Grafik zeigt die aktuelle Altersstruktur in der Gemeinde Tauberrettersheim. Bei der Analyse dieser Daten, lässt sich leicht erkennen, dass die Generation 50 bis 65 und darüber sowie die Generation 18 bis 30 stark vertreten sind. Die Generation der Babyboomer (1956-1964) stellt für die heutige demographische Bewertung eine wichtige Grundlage dar. Sie gelten als die „Eltern“ der heutigen Generation 18-30, die nun ebenfalls im „nachwuchsfähigen Alter“ sind und ihre Bauwilligkeit in der Gemeinde bekundet haben. Für diese junge, stark vertretene Bevölkerungsgruppe ist es notwendig, eine größere Zahl an Bauland zur Verfügung zu stellen, da insbesondere nun deren kurzfristiger Bedarf an Bauland in Tauberrettersheim nicht gedeckt werden kann.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte Tauberrettersheim mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Tauberrettersheim verlieren.

4.3.2 Überörtliche Indikatoren

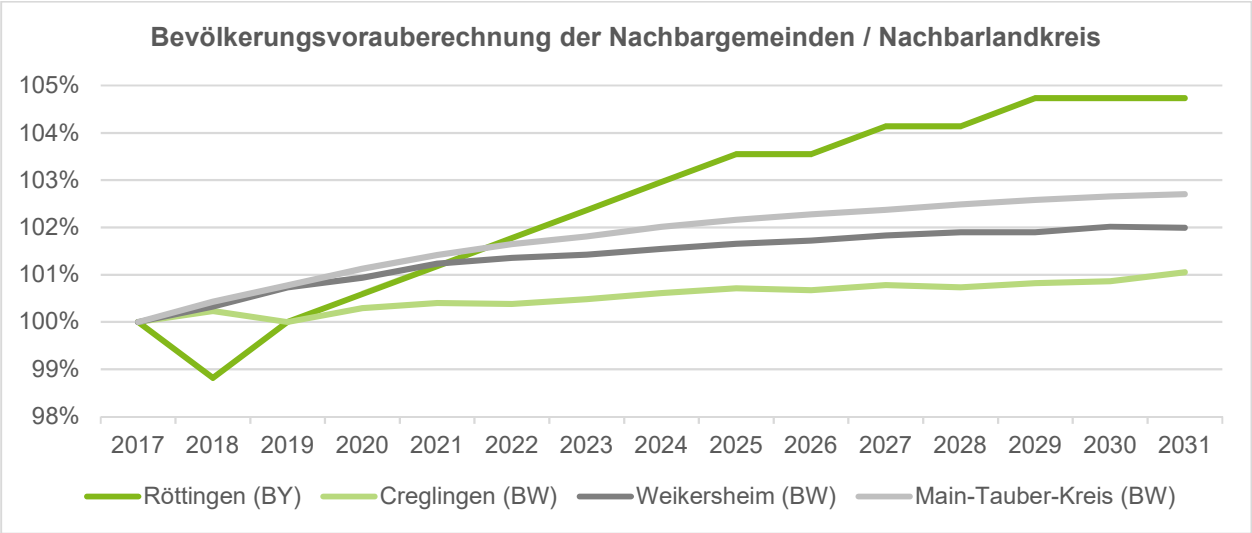
Aufgrund der besonderen Lage Tauberrettersheims im südlichsten Bereich Unterfrankens, direkt angrenzend an Baden-Württemberg, westlich und südlich von Kommunen des Main-Tauber-Kreises (BW) begrenzt, reicht es nicht sich ausschließlich an den bayrischen Statistiken und Strukturdaten zu orientieren. Vielmehr spielen die besondere Lage im Taubertal und auch die Grenzlage zu Baden-Württemberg bei der Analyse eine entscheidende Rolle.

4.3.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen

Tauberrettersheim ist ein attraktiver Wohnort östlich der prosperierenden Gemeinden Weikersheim (BW) und Röttingen (BY), wo ebenfalls eine sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen vorhanden ist. Tauberrettersheim liegt im absoluten Nahbereich dieser Städte und Gemeinden, die durch ihre neuen Baugebiete besonders junge Familien anlocken. Besonders in Zeiten des demographischen Wandels ist es unerlässlich mit diesen Gemeinden bei der Bauplatzausweisung Schritt zu halten, um als Wohnort nicht abgehängt zu werden und insbesondere jüngere Einwohner an diese florierenden Nachbarkommunen zu verlieren.

4.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Nachbarlandkreise und Nachbarkommunen

Für die angrenzenden Kommunen Weikersheim und Creglingen (beides BW) sowie die Nachbargemeinde Röttingen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung durchweg positiv. Gleiches gilt für den Main-Tauber-Kreis, welcher gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg einen Bevölkerungszuwachs von 2,8% bis zum Jahr 2031 aufzeigt.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

4.4 Bestehende Flächenpotentiale

In den vorangegangenen Ausführungen wird das hohe Engagement der letzten Jahre im Bereich der Innenentwicklung in Tauberrettersheim bereits erwähnt. Im Folgenden werden nun die noch möglichen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale innerhalb Tauberrettersheims aufgeführt. Die Darstellungen untermauern den Bedarf neuer Wohnbauflächen, da alternative Möglichkeiten nur unzureichend vorhanden sind.

4.4.1 Aktivierungen der letzten 10 bis 15 Jahre

Die Gemeinde Tauberrettersheim hat in den letzten Jahren zwei Innenentwicklungsmaßnahmen initiiert. Zum einen für die Kindergartenkrippe und zum anderen für das Rathaus mit Garage.
Durch private Hand wurden 13 Hausankäufe/-übernahmen, 25 Umbauten/Erweiterungen an Häusern und Scheunen (auch Gauben/Wintergärten/Abbruch mit Neubau) sowie sechs Hausneubauten als Schließung von Baulücken getätigt.

4.4.2 Baulücken

Insgesamt besitz Tauberrettersheim vier Baulücken. Diese befinden sich in Privatbesitz, ohne Verkaufsinteresse.
Im Baugebiet Bildacker und Rentersacker sind mittlerweile alle Baulücken geschlossen. Es sind deshalb keine Bauplätze mehr vorhanden.

4.4.3 Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Tauberrettersheim sind keine geringfügig bebauten Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeit vorhanden.

4.4.4 Brach- und Konversionsflächen

Die Gemeinde Tauberrettersheim hat keine Brach- und Konversionsflächen zu verzeichnen.

4.4.5 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und ungenutzten Gebäuden

In Tauberrettersheim sind derzeit vier Leerstände vorhanden. Diese stellen alte Wohngebäude im Privatbesitz ohne Verkaufsinteresse dar.

4.5 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Einwohnerentwicklung Tauberrettersheims ist wie Kapitel 4.2.1. zeig, in den letzten Jahren wieder leicht steigend. Über den Betrachtungszeitraum hin aber relativ gleichbleibend. Zum Stichtag 31.12.2019 waren 866 Einwohner gemeldet. Zum gleichen Stichtag waren im Bestand 275 Wohngebäude mit 354 Wohnungen gemeldet. Es ergeben sich damit im Schnitt 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,45 Einwohner pro Wohnung.

Bei gleichbleibender Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von nur noch rund 2,03 Einwohnern (Durchschnitt Bayerns gemäß Landesamt für Statistik) entstünde ein zusätzlicher Bedarf von 73 Wohnungen bzw. ca 56 Wohngebäuden (bei unverändert 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude). Demnach begründet sich der zusätzliche Bedarf alleine durch die Auflockerungsprozesse (mehr Singlehaushalte, etc.).

4.6 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Erschließungskosten sind in Kapitel 7 enthalten. Mit weiteren Folgekosten ist aufgrund der Flächengröße nicht zu rechnen.

4.7 Zusammenfassung Bedarfsnachweis

- Der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken ist aktuell in der Gemeinde Tauberrettersheim spürbar durch die hohe Nachfrage von bereits elf Bauinteressenten
- Um eine Abwanderung der jungen Bevölkerung zu verhindern, ist die Neuausweisung von Bauparzellen zwingend notwendig
- bei Betrachtung der gesamten Region (Landkreis Würzburg und Main-Tauber Kreis) besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken
- um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung des Wohnbaugebietes erforderlich
- der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird in der gesamten Region auf einem hohen Niveau bleiben (Kinder der Babyboomer selbst in Familiengründungsphase)
- eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückpreisen, dies wiederspricht dem Grundsatz bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.
- Potentielle Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Tauberrettersheim stehen trotz größerer Bemühungen nicht zur Verfügung

Weiterhin besteht sicher auch künftig die Nachfrage nach Einfamilienhauswohnbau, daher ist die neue Ausweisung des Baugebiets „Vierzig Gärten“ als Lückenschluss zur angrenzenden Bestandsbebauung zwingend notwendig.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dem Charakter von Tauberrettersheim und den angrenzenden Wohnbaugebieten gerecht zu werden, sind keine Ausnahmen zugelassen.

5.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 8,50m über dem Straßenniveau ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Dies sorgt für eine homogene Gestaltung ohne überdimensionierte Gebäude und Wandflächen. Auf eine Festlegung der Höhenlage für Garagen wurde verzichtet, da keine Garagenstandorte im Plan ausgewiesen sind.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß §22 BauNVO zulässig. Die Baugrenze wurde als freizügiges Baufensterband festgesetzt. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente in den angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wurde auf 0,4 festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird eine verdichtete Bauweise ermöglicht. Diese Durchmischung der Bauweise findet man bereits in den angrenzenden Baugebieten des `Rentersacker´ und es wurde von den Bauwilligen bereits der Wunsch nach einem Doppelhaus geäußert. Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauherren Flexibilität hinsichtlich der Anlage von Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Diese Flexibilität ist für den ländlichen Raum maßgebend, um eine Attraktivität der Bauflächen zu sichern. Die Grundstücksgrößen werden nicht mit dem Bebauungsplan rechtskräftig und sind deshalb hier letztendlich nicht zu beeinflussen. Deshalb wurde zur Erreichung der Mindest-Bruttowohndichte Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgelegt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO). Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die maximal zulässige Bebauung festgelegt.

5.4 Grünflächen

Nach Süden wird ein 4m breiter Grünweg festsetzt, der als Puffer zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem geplanten Wohngebiet dienen soll. Zudem wird durch den Grünweg die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vereinfacht.
Im Nordwestlichen Bereich wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll für zukünftige Gebietserweiterungen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsradien zum landwirtschaftlichen Betrieb im Süden ergibt sich eine öffentliche Grünfläche, die mit Obstbäumen bepflanzt werden soll. Die Unterhaltung der Bäume könnte durch die angrenzenden Grundstücksbesitzer erfolgen.

Westlich an den Bauplatz 1 angrenzend wird ein Gehölzsaum festgesetzt. Dieser soll bei einer Gebietserweiterung nach Norden weitergeführt werden. Der Gehölzsaum soll den zukünftigen Ortsrand im Westen eingrünen.

Aufgrund einer möglichen Gebietserweiterung wird von einer festgesetzten Eingrünung in nördliche Richtung abgesehen. Durch die Festsetzung, dass alle nicht überbauten Flächen als Gartenflächen genutzt werden müssen, wird sich durch die privaten Grünmaßnahmen voraussichtlich eine natürliche Abpufferung zu den landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch die Bebauung nicht wesentlich zu beeinträchtigen.
Um das Plangebiet für die potentiellen Bauherren möglichst attraktiv zu halten, wurden sehr wenige Festsetzungen getroffen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und wegen der Fernwirkung dürfen keine stark glänzenden Dachsteine oder Dachziegel verwendet werden. Es sind nur graue, anthrazite, rote und rotbraune Dachfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen. Zudem sind Dachbegrünungen, insbesondere auf gering geneigten Dächern, wünschenswert. Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese in Weiß, gedeckten Farbtönen oder Holz vorzunehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften geben vor, je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist nötig, um die Planstraße für einen reibungslosen Verkehrsfluss nach Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Straße `Brunnenklinge´ und im Westen über die Straße `Rehberg´. Das Plangebiet verbindet die beiden vorgenannten Straßen miteinander. Die Planstraße erhält eine Breite von 5,5m mit einem zusätzlichen Gehweg von 1,5m.

Die notwendige leitungsgebundene Infrastruktur kann in der neuen Planstraße integriert werden.
Das anfallende Regenwasser soll über eine Trasse nach Norden in die Tauber eingeleitet werden. Zur Rückhaltung des Regenwassers wird derzeit nach einer geeigneten Fläche für ein Regenrückhaltebecken gesucht. Dieses wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

Der Abtransport des anfallenden Mülls soll direkt über die Erschließungsstraße des Baugebiets `Vierzig Gärten´ erfolgen. Eine Wendeanlage ist nicht notwendig, da die Planstraße an beiden Enden an das bestehende Straßennetz angeschlossen ist.

7.1 Erschließungskosten

Die vorläufige Kostenannahme der Erschließungskosten (Stand 28.03.2022) setzt sich wie folgt zusammen:

Straßenbau	260.000 €
Beleuchtung	47.000 €
Wasserleitungen (Leitungen + Hausanschlüsse)	83.000 €
Kanalarbeiten (Schmutz- & Regenwasser + Regenrückhaltebecken)	468.000 €
Nettosumme	**858.000 €**
zuzügl. 19% MwSt	163.000€
Baunebenkosten (ca. 25%) (Vermessung, Baugrundbeurteilung, Planung…)	255.000 €
Bruttosumme (gerundet)	**1.300.000 €**

Nicht enthalten sind Kosten für Grunderwerb, Bauleitplanung, Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzung, Bodenentsorgung

8 Bodenordnung – Grundstücksaufteilung

Die für die Bebauung notwendigen Grundstücke liegen in privatem Eigentum. Die Zusage der Eigentümer für den Flächentausch wurde notariell bereits geregelt. Die Gemeinde veranlasst die für die Neubebauung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist damit entbehrlich.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuausweisung des Bebauungsgebiets `Vierzig Gärten´ wurden alle Immissionsquellen für den Mensch und die Umwelt geprüft. Nördlich des Gebietes liegen ein Milchviehbetrieb und Fahrsilos, deren notwendige Abstandsradien aufgrund der Entfernung von über 130m eingehalten werden. Südlich des Vorhabens (ca. 35m) befindet sich eine Hofstelle ohne Tierhaltung. Aufgrund des Bestandsschutzes wird hier jedoch ein 50m Abstand eingehalten.
Der Verkehrslärm der St 2269 ist auf Grund des großen Abstandes von über 360m als unkritisch zu werten.

10 Arten- und Naturschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 02.03.2022 wird Bestandteil der Begründung und ergab dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der o.g. schutzwürdige Fauna und Flora zu vermeiden oder zu vermindern:

V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.

V2 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Der Baubeginn erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

V3 Bei Erdbauarbeiten im Bereich des überplanten Grünweges sind die Flächen im Vorfeld kurz zu halten, um den Grünweg für durchziehende Zauneidechsen unattraktiv zu halten.

V4 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der Beleuchtungsdauer und -intensität ist eine Störung von lichtsensiblen Insekten, Vögeln und Fledermäusen zu minimieren.

V5 Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).

V6 Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten zu untersagen. 10% der nichtüberbauten Fläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

➔ **Eine Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatschG ist nicht notwendig.**

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus der Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine festgesetzten schutzwürdigen Flächen. Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

UMWELTBERICHT

11 Einleitung

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

11.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst ein ca. 1,46 ha großes Plangebiet westlich des Ortskerns der Gemeinde Tauberrettersheim. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten mit qualitativer Ausrichtung im Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

11.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

- → Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)
- → Durch die Ausweisung des Baugebietes `Vierzig Gärten´ wird eine bauliche Lücke geschlossen und somit die Randbereiche des Ortes geschützt.
- → Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über den Straßenniveau sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen wird der Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild verringert.

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

- → Durch die Ausweisung des Baugebietes `Vierzig Gärten´ wird eine bauliche Lücke geschlossen und somit die Randbereiche des Ortes geschützt.
- → Die Fläche ist bereits anthropogen vorgeprägt.
- → Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

11.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

dauerhalt gesichert sind.

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

→ Vorliegende Planung entspricht diesen Zielen.

„(…) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

→ Der unvermeidbare Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen, die diesen Vorgaben entsprechen, ausgeglichen.

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

→ Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen, Grünstrukturen werden nicht in Anspruch genommen. Der Eingriff wird durch grünordnerische Maßnahmen entsprechend kompensiert.

11.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

→ Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

→ Das Plangebiet besteht aus intensiv bewirtschaftetem Ackerland und gilt somit als anthropogen vorgeprägt. Durch die Ausweisung als Wohngebiet gehen im Bereich von Versiegelungen die Bodenfunktionen verloren. Im Bereich der Gartenflächen kann jedoch ein positiver Beitrag zum Bodenschutz geleistet werden.

11.2.4 Regionalplan

Die Gemeinde Tauberrettersheim liegt innerhalb des Regionalplans der Region Würzburg (2). Für das Plangebiet ist im Regionalplan keine Nutzung definiert, weshalb für die Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen Widersprüche angenommen werden. Eine besondere regionalplanerische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.3 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose

11.3.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt westlich des Altorts, zwischen der `Brunnenklinge´ und dem Baugebiet `Rentersacker´. Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 1,46 ha wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.
Von Osten und Westen ist das Gebiet fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Südlich liegt eine Hofstelle, ohne Tierhaltung. Lediglich in nördliche Richtung ist das Plangebiet einsehbar, wobei zwischen der Tauberstraße im Norden und dem Plangebiete mehrere landwirtschaftliche Hallen liegen, die die Sicht auf das Plangebiet hindern.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Eigenart´ und `Schönheit´ aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft. Auch die direkte Nähe zu den angrenzenden Baugebieten im Osten und Westen beeinflusst das Landschaftsbild negativ. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Ackerflächen eine geringe Naturnähe auf

Das Plangebiet ist nur von Norden her teilweise einsehbar. Östlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, die die Sicht aus der Ferne verdeckt.

➔ Die Flächen weisen hinsichtlich des Schutzgutes `Landschaftsbild´ eine geringe Wertigkeit auf.

Fotos: Klärle GmbH

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Aufgrund der angrenzenden, schon vorhandenen Wohngebäude und der bestehenden anthropogenen Vorprägung durch die Landwirtschaft wirkt sich das neue Wohnbaugebiet unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet schließt direkt an bereits bestehende Wohnbauflächen an. Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Standortwahl auf vorbelasteten Flächen
- Anlage von privaten Grünstrukturen

Bewertung

Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.

11.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 16.05.2022 verwiesen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Ortsteil und der Neubausiedlung im Westen von Tauberrettersheim. Im Süden grenzen bestehende landwirtschaftliche Gebäude und im Norden Flächen für die Landwirtschaft an das Planungsgebiet. Im Westen schließt ein Grünweg an, im Osten eine asphaltierte Straße. Im direkt angrenzenden Umfeld an das Plangebiet kommen keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete vor. In etwas Entfernung kommt im Süden das Landschaftsschutzgebiet `Täler der Tauber, Gollach, Steinbach und umgebenden Wälder´, das FFH-Gebiet `Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren´ und das Vogelschutzgebiet `Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen´ zu liegen.

Das Plangebiet beinhaltet keine ökologisch wertvollen Bereiche, es liegt kein Schutzstatus vor.
Die derzeitige intensive Nutzung als Ackerfläche bietet für geschützte Tierarten nur bedingt ein geeignetes Habitat als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungshabitat.

Baubedingte Auswirkungen

Infolge der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Im Zuge der Bautätigkeit werden Baustelleneinrichtungen entstehen, die sich aber auf den ohnehin überplanten Bereich konzentrieren werden, so dass es zu keiner weiteren erheblichen Inanspruchnahme angrenzender Flächen kommen wird. Die im Zuge der Bauausführung entstehenden Lärmimmissionen und optische Störungen wirken nicht bis in die sensiblen ökologischen Bereiche von Tauberrettersheim, weswegen mit keiner Beeinträchtigung geschützter Tierarten zu rechnen ist.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung des befristeten Baubeginns und der Begrenzung des Baufelds nicht erfüllt.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet fügt sich in die bereits bestehende Siedlungsbebauung ein, durch die Höhenfestsetzung wird eine Barrierewirkung verhindert. Lärmimmissionen und optische Einflüsse werden sich in dem bereits anthropogen vorbelasteten Gebiet nur unerheblich erhöhen. Ein erhöhtes Kollissionsrisiko wird durch den Lückenschluss im Bestand ebenfalls nicht erwartet.

Als Folge von dauerhafter Flächeninanspruchnahme können sich qualitative und quantitative Verluste und/oder Beeinträchtigungen von Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten, von Nahrungsgebieten und von Individuen ergeben.
Für einige Tierarten ist das Gebiet bereits durch die direkt angrenzende Siedlungsbebauung fragmentiert. Durch das Bauvorhaben wird in eine Fläche von ca. 1,46 ha eingegriffen. Die derzeitige intensive Nutzung als Ackerfläche bietet für geschützte Tierarten nur bedingt ein geeignetes Habitat als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungshabitat.

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes ändert sich die räumliche Ausstattung. Der Strukturanteil wird durch die Bebauung und die zu erwartenden Außenanlage erhöht. Damit ergeben sich für gebäudebewohnende Fledermausarten potenzielle neue Quartiermöglichkeiten. Durch die Bebauung und die festgesetzten Pflanzgebote erhöhen sich zudem die potenziellen Nistmöglichkeiten von Gebäude- und Gebüschbrütern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Schutz angrenzender Biotopstrukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen.

Bewertung

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von ca. 1,46 ha eingegriffen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägt und weist ein sehr eingeschränktes Potential an möglicher Brut-, Balz, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet zwischen der alten Ortslage und dem neuen Wohngebiet liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Pflanzgebot neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baustarts (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.
Siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Für die einheimische Brutvogelwelt erfährt die ökologische Funktionalität des Gebiets `Vierzig Gärten´ nach der Umsetzung keine Abwertung, so dass die Verbotstatbestände des. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

11.3.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Der Bebauungsplan überplant ca. 1,46 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Ausweisung von ca. 17 Wohngebäuden. Da die Fläche umgeben von Siedlungsflächen ist und intensiv ackerbaulich genutzt wird, gilt sie als vorbelastete Fläche.

Baubedingte Auswirkungen

Da die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld erfolgen darf, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft verfügbare Flächen entzogen.
Der Versiegelungsgrad ist relativ gering, da in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt ist. Trotzdem bringt die Planung eine Überprägung und zugleich Versiegelung mit sich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß (GRZ 0,4)
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze, Zufahrten und Privatwege

Bewertung

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Jedoch ist die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 geringgehalten. Der notwendige Eingriff kann derzeit an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden.

11.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlasses des Bayerischen Landesamts für Umwelt herrscht im Plangebiet `Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina aus (kiesführendem) Schluff bis Lehm (Talsediment)´ vor.

Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und erfahren durch die neue Bebauung eine Versiegelung.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen führt schon während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe nicht eintreten.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets verringert. Mit der Versiegelung geht auch ein Funktionsverlust hinsichtlich der Eigenschaft als Filter und Puffer sowie als Standort für Kulturpflanzen einher.
Im Bereich der Grünflächen und privaten Gartenflächen kann der Boden diese Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pestiziden

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf der Gartenflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

11.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten.
Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Ebenso keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.
Erst in rund 220m kommt die Tauber nördlich des Gebietes zu liegen, in 70m Entfernung die HQ100 Grenze.

Das Planungsgebiet hat demnach eine geringe Bedeutung für das Schutzgut `Wasser´.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Minimierung der Versiegelung
- Verminderung des Oberflächenabflusses in den privaten Gartenflächen
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben für ein Regenrückhaltebecken o.Ä. eingehalten werden. Dieses wird im weiteren Verfahren bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

11.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Ackerflächen weisen eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Der Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ erlaubt eine zusätzliche Versiegelung.
Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung sind Luftbelastungen durch Verkehrsemissionen bereits vorhanden, ebenso Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Staub und Verkehrsemissionen.

Dem Planungsgebiet wird hinsichtlich dem Schutzgut `Klima/Luft´ eine geringe Bedeutung zugemessen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung verloren. Zum anderen erwärmen sich versiegelte Flächen stärker.

Die landwirtschaftlichen Emissionen gehen während des Zeitraums zurück.
Die Vorgaben und Ziele zum Klimaschutz sind durch die Festsetzungen zu Analgen für Erneuerbare Energien berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet und durch die sich an die bestehende Bebauung harmonische angliedernde geplante Bebauung werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung erwartet. Mit vermehrten Luftstaus als bisher wird aufgrund der Lage und Orientierung der Bebauung nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Minimierung der Versiegelung
- Höhenfestsetzung der Gebäude
- Festsetzungen zu PV-/Solarthermie-Anlagen
- Festsetzungen zu den privaten Grünflächen

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die gärtnerische Unterhaltung der Bauplätze geringgehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

11.3.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Immissionsquelle. Aus diesem Grund ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die umgebene Bebauung keine Erholungsfunktion.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, wird es zu keinen überdurchschnittlichen Lärmemissionen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Wahl eines Standortes mit Vorbelastungen: Lage im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung, keine besondere Funktion für die Naherholung

Bewertung

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

11.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler bekannt. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

Baubedingte Auswirkungen

Da keine archäologisch wertvollen Elemente im Plangebiet bekannt sind, ist mit keiner Zerstörung in Folge der Bautätigkeit zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bau- und anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

11.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage von Grünstrukturen	gering
Fläche	■ Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche ■ Versiegelung und Verdichtung	hoch
Boden	■ Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Grünordnerische Maßnahmen fördern natürliche Bodenfunktionen	mittel
Wasser	■ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Bodenversiegelung und -verdichtung ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss	mittel
Klima/Luft	■ Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Baumaßnahmen	gering
Mensch	■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen	gering
Kultur- und Sachgüter	■ Nicht betroffen	keine

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt´, `Fläche´, `Boden´, `Wasser´ sowie `Klima´ vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention, die Grundwasserneubildung als auch das örtliche Kleinklima.

11.3.10 Umweltrisiken

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

11.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Diese Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

Der Leitfaden der Eingriffsregelung sieht die Umsetzung der Eingriffsregelung in folgenden 4 Schritten vor:

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	Matrix Abb. 7 Listen 1a bis 1c
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Matrix Abb. 7 Liste 2
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	Matrix Abb. 7
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung	Listen 3a und 3b Liste 4
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)		

Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

11.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Entsprechend Arbeitsschritt 1 wird die Flächenverteilung vor dem Eingriff erfasst. Im vorliegenden Fall handelt es sich um landwirtschaftliche Ackerflächen und teilweise versiegelte Flächen.

Flächenverteilung vor dem Eingriff	Fläche in m²
Ackerfläche	14.059
Versiegelte Fläche	556

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III
Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Im Plangebiet nicht vorhanden
Befestigte Verkehrsfläche	Ackerflächen	Im Plangebiet nicht vorhanden	Im Plangebiet nicht vorhanden	

11.4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)

Der Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ mit dem möglichen Eingriff in Natur und Landschaft dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 2 des Regelverfahrens.

Flächenverteilung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen der Nutzung nach dem Eingriff ermittelt.

Flächenverteilung nach dem Eingriff	Fläche in m²
Versiegelte Fläche (Straße, Fußweg, Versorgungsfläche)	1.951
Wohngebietsfläche (0,4 GRZ)	10.819
Öffentliche Grünfläche ohne Pflanzgebot	998
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot (pfg1 und pfg2)	847

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff

Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Dies geschieht m Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Das Plangebiet ist in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) zu untergliedern.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Das bloße Einbeziehen von Flächen, in die nicht eingegriffen wird, stellt keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt werden. Ein niedriger Kompensationsfaktor kann auch in Fällen der Bebauung versiegelter Flächen (z. B. Konversionsflächen) angemessen sein, sofern nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB überhaupt ein Ausgleich erforderlich ist.

Einstufung der Flächen

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. d.h. das Wohngebiet ist dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

11.4.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Schritt 3 des Regelverfahrens wird das ursprüngliche Plangebiet (Schritt 1), mit dem Zustand des Gebiets nach Planumsetzung (Schritt 2), überlagert.

Flächenverteilung nach Verschneidung

Die auf diese Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität entfallenen Flächengrößen wurden CAD-technisch ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Bestimmung der Kompensationsfaktoren

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung bietet für die einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren an. Aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität, der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen (Schritt 2), der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

	Nach dem Eingriff		
	Typ A GRZ = 0,4		**Typ B**
Vor dem Eingriff	Wohnbaufläche	Straße, Fußweg, Versorgungsfläche	Öffentliches Grün
Kategorie I, unterer Wert			
Befestigte Verkehrsfläche		0,0	
Kategorie I, oberer Wert			
Ackerflächen	0,45	0,6	0,0
Kategorie II, unterer Wert			

Kategorie II, oberer Wert			

Berechnung des Kompensationsumfangs

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Faktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang.

vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Faktor	Fläche in m²	Kompensationsumfang in m²
Befestigte Verkehrsfläche	Straße, Fußweg	0,0	556	0
Ackerflächen	Straße, Fußweg, Versorgungsfläche	0,6	1.395	837
Ackerflächen	Wohnbaufläche	0,45	10.819	4.869
Ackerflächen	Öffentliches Grün	0,0	1.845	0
Ergebnis des Kompensationsumfangs			**14.615**	**5.706**

11.5 Ausgleichsmaßnahmen

11.5.1 Bewertung der Ausgleichsflächen

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

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

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

Der Ausgleich im Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ soll innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs stattfinden.

11.5.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Die Größe der Ausgleichsfläche berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs, d.h. es wird ein Ausgleich von 5.706 m² benötigt.

Planinterne Ausgleichsflächen
Im Plangebiet wird eine Streuobstwiese (pfg 1) mit einer Größe von 773m² sowie eine Gehölzpflanzung entlang des nordwestlichen Bauplatzes mit 73m² festgesetzt. Diese Aufwertung wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Dadurch verringert sich der Kompensationsumfang von 5.706m² auf **4.859m².**

Planexterne Ausgleichsflächen
Neben den planinternen Ausgleichsflächen werden planexterne Flächen benötigt um den Eingriff vollständig kompensieren zu können. Als Ausgleich soll das Flurstück 5318 (7.660m²) der Gemeinde Tauberrettersheim dienen. Hierzu finden derzeit Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen und näher beschrieben.

11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert.
Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische/bauliche Überprägung erfahren. Weiterhin müsste der Wohnbauflächenbedarf an anderer Stelle ggfs. auf landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

11.7 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl

Standortalternativen
Im Zuge der Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von alternativen Standorten in Tauberrettersheim geprüft. Zum einen konnte der Straßenzug südlich des Baugebietes `Rentersacker´ durch den Bebauungsplan `Bildacker´ ergänzt werden. Hier konnten sieben Bauplätze ausgewiesen werden, die in kürzester Zeit verkauft und mittlerweile fast vollständig bebaut wurden.

Bereits im Rahmen der Baugebietsausweisung `Bildacker´ wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht und von der Gemeinde favorisiert. Da zu der Zeit allerdings keine Verkaufsbereitschaft der Flächen bestand, mussten Alternativflächen angegangen werden. Da mittlerweile die notwendige Verkaufsbereitschaft gegeben ist und immer noch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist, soll das vorliegende Plangebiet nun angegangen werden. Die Fläche ist aufgrund ihres direkten Anschlusses nach Osten, Westen und Süden an die bestehende Bebauung prädestiniert für eine Wohngebietserweiterung. Die Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen dem Ortskern und der abseits liegenden Siedlung dar und lässt dadurch den Ort wieder mehr zusammenwachsen.
Alternative Standorte für eine Wohngebietsausweisung sind aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzgebiets im nördlichen Bereich von Tauberrettersheim, entlang der Tauber, stark begrenzt.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung bereits anthropogen vorbelastet und besitzt die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur. Zudem stellt sie aufgrund ihrer Lage einen Lückenschluss zwischen Ortskern und Siedlung dar. Dadurch können Flächen im Ortsrandbereich geschützt und das Landschaftsbild geschont werden.

Aufgrund der oben genannten Punkte sind derzeit keine sinnvolleren Standortalternativen in der Gemeinde Tauberrettersheim ersichtlich. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

Planungsalternativen
In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird. Durch den geringen Straßenanteil und die Nutzung bestehender Erschließungsinfrastruktur werden die Eingriffe so weit möglich minimiert.

12 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

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

13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes `Vierzig Gärten´ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.
Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

13.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

13.2 Monitoring – Zeitplan

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

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt? Ist der konkrete Baubedarf weiterhin vorhanden?
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt? Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? Wurden alle Anpflanzungen mit den vorgegebenen einheimischen Gehölzen umgesetzt, sind diese angewachsen und entwickeln sie sich gut?

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

14 Zusammenfassung

Es ist geplant, ein Wohngebiet von ca. 1,46 ha zu erschließen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen, die als Wohnbauplätzen ausgewiesen werden. In den Grundstücken ist eine Versiegelung bis zu 40% erlaubt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die die Straßen `Rehberg´ und `Brunnenklinge´ verbindet.
Naturschutzbelange sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.
- Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Festsetzung geringer Straßenflächen
- Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

15 Abwägung

Der Bebauungsplan soll die benötigten Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Dabei werden artenarme landwirtschaftliche Flächen im direkten Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauplätze´ gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur stuft die Gemeinde Tauberrettersheim entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein.

Durch die Anpassung des städtebaulichen Konzeptes an die bestehenden angrenzenden Baugebiete und die vorhandene Erschließungsinfrastruktur sowie durch die Anlage von Grünflächen und der künftigen externen Ausgleichsmaßnahme wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff erreicht. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu nennen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht von erheblicher Bedeutung, da es sich lediglich um einen Lückenschluss zwischen Ortskern und Siedlung handelt.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Aus den genannten Gründen kommt die Gemeinde Tauberrettersheim zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ nach der Festsetzung der Ausgleichsflächen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Gemeinde Tauberrettersheim, den

1. Bürgermeisterin Katharina Fries

QUELLENVERZEICHNIS

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

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Regionaler Planungsverband Würzburg: Regionalplan, Stand: 17.10.2017

Gemeinde Tauberrettersheim: Flächennutzungsplan der Gemeinde Tauberrettersheim

SUP-RL (2001): Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

Internetquellen

Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-Web: Stadtbiotopkartierung, Schutzgebiete, Naturräumliche Gliederung, Potentielle natürliche Vegetation
http://fisnat.bayern.de/finweb/