



Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Flächennutzungsplan 2030

13. Änderung,

im Bereich Walldistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn

Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

1 Aufgabenstellung

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn ändert den Flächennutzungsplan im Bereich Walldistrikt Großer Wald, Abteilung Schöner Busch, Gemarkung Walldürn.

Ziel der Änderungen ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen, um Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen zu schaffen.

Die Änderung betrifft eine große Fläche im Süden von Walldürn.

In der rd. 10,67 ha großen Fläche „Schöner Busch“ werden Bauflächen für Industrie und Gewerbe (G) dargestellt.

§ 1a BauGB enthält in Absatz 3 folgende Vorschrift, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden ist:

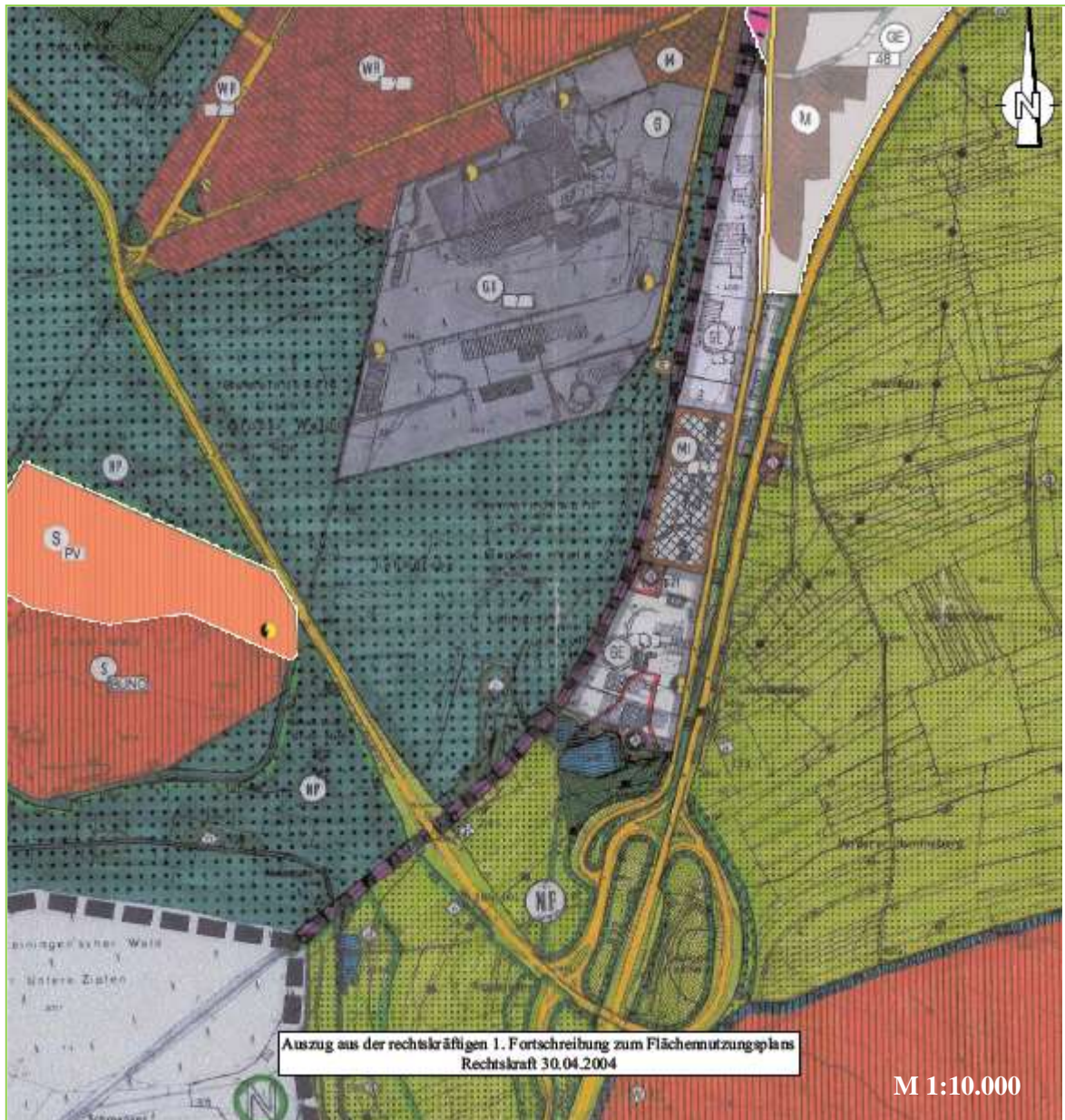
Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen¹ ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen ... nach ... § 5 ... als Flächen ... zum Ausgleich.“

Es ist also zu ermitteln, ob und in welchem Umfang durch die Darstellungen der Änderung erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Bestandteile entstehen können.

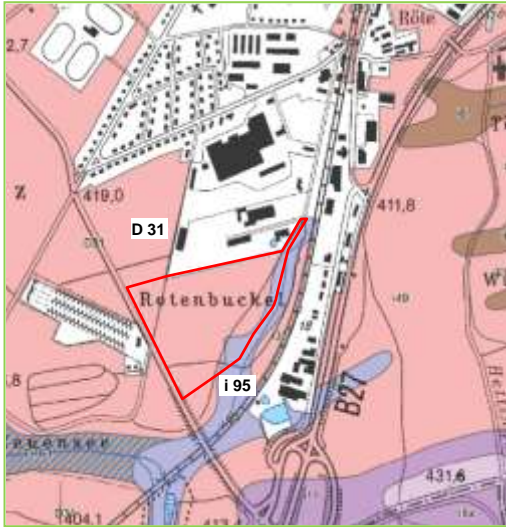
¹ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

2 Bestandsanalyse und -bewertung



Der Auszug aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan stellt südlich der Stadt Walldürn eine Waldfläche im Anschluss an ein Wohn- und ein Industriegebiet dar. Der Wald wird im Osten durch die Bahnlinie Buchen-Walldürn und im Südwesten von einer Erschließungsstraße begrenzt.

Schutzgut Boden



Die Bodenkarte 50¹ (Darstellung ohne Maßstab) beschreibt die anstehenden Bodeneinheiten in der westlichen Fläche größtenteils als *Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (D31)*.

Am Ostrand steht *Pseudogley-Gley* aus holozänen Umlagerungsbildungen (**i95**) an.

Bewertung

Bewertet werden die Böden, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, jeweils bezüglich der vier Bodenfunktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe* und *Standort für die naturnahe Vegetation*.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenbewertung zur Bodenkarte 50. Sie bewertet die Böden nach der Bewertungsskala der Arbeitshilfe der LUBW².

Tabelle 1: Bewertung der Böden

| Bodentyp | Bewertung Bodenfunktionen | | | | Gesamtbewertung |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------|
| | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | Sonderstandort für naturnahe Vegetation | |
| D 31 (Wald) | 2,5 | 3,0 | 2,0 | 8 | 2,50 |
| i 95 (Wald) | 2,0 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,33 |

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt mit einer vierstufigen Skala (1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch, 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen, 9 = keine Angabe, 0 = Keine Funktion)

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird der Boden über das arithmetische Mittel der Bewertungsstufen für die drei anderen Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

Schutzgut Wasser



Die Fläche „Schöner Busch“ liegt ausschließlich in der Grundwasserlandschaft des Oberen Buntsandsteins (Grundwasserleiter/-geringleiter)³. Im Westen stehen jedoch Deckschichten aus Lösssedimenten an. Im Bereich des Barnholzgrabens im Osten liegen holozäne und pleistozäne Verschwemmungssedimente vor⁴.

Am Ostrand außerhalb des Geltungsbereichs fließt der temporär wasserführende Barnholzgraben. Er wird in der Topografischen Karte 1:10 000 dargestellt und ist ein Gewässer II. Ordnung. Er verschwindet im Süden unter der Panzerstraße in einer Verdolung und mündet weiter südlich in den Eiderbach, der als Gewässer II. Ordnung rd. 200 m entfernt fließt.

¹ Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 50.000, Abruf 28.6.2016

² Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“, 2011

³ LGRB-BW HÜK350: Hydrogeologische Übersichtskarten 1: 350 000 abgefragt am 21.02.2017

⁴ LGRB-BW HK50: Hydrogeologische Karte 1:50 000 (GeoLa) abgefragt am 21.02.2017

Bewertung

Die im westlichen Bereich großflächig anstehenden Lösssedimente weisen ebenso wie die holozänen und pleistozänen Verschwemmungssedimente eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit mit mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit auf. Sie sind daher von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs verlaufende Barnholzgraben wird mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut bewertet.

Schutzgut Luft und Klima

Die Waldfläche ist Teil eines größeren, stadtnahen Waldgebietes, welches sich südlich und westlich von Walldürn erstreckt. Das Waldklimatop stellt eine große klimatische Ausgleichsfläche dar, die nicht nur der Frischluftherzeugung dient, sondern in erster Linie einen lufthygienischen und bioklimatischen Nutzen hat. Sie sorgt für eine Stabilisierung des Klimas und des Wasserhaushaltes und dient als Feinstaubfilter. Teile der Fläche sind in der Waldfunktionenkartierung Baden-Württemberg als Immissionsschutzwald ausgewiesen (s. Kap. 3 im Umweltbericht).

Die Kaltluft aus dem Geltungsbereich fließt entsprechend der Geländeneigung nach Südosten in Richtung Barnholzgraben und anschließend durch das Eiderbachtal Richtung Nordwesten ab. Somit trägt die Fläche nicht direkt zum Luftaustausch in den nahen Gewerbeflächen und in Walldürn selbst bei, sondern erfüllt die oben beschriebenen, indirekten klimatischen Funktionen für die bebauten Gebiete.

Bewertung

Die Waldfläche ist eine wichtige lufthygienische und bioklimatische Fläche.

Auf Grund des Gefälles gibt es zwar keine Frischluftabflüsse direkt Richtung Siedlung, dennoch dienen die großen Waldflächen einem klimatischen Ausgleich zu den dicht bebauten Industrie- und Siedlungsgebieten von Walldürn.

Insgesamt wird der Fläche eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zugeschrieben.

Pflanzen und Tiere

Die Fläche besteht im Wesentlichen aus Wald.

Im Norden schließt der Geltungsbereich an ein Industriegebiet. Am Ostrand begrenzt der Gewässerrandstreifen des Barnholzgrabens und im Südwesten eine militärische Erschließungsstraße (Panzerstraße) das Plangebiet.

Im Westen wird der Geltungsbereich von einem Forstwirtschaftsweg durchquert, der vom Industriegebiet und den noch weiter nördlich liegenden Wohngebieten zur Erschließungsstraße (Panzerstr.) im Süden verläuft. Ein weiterer Forstwirtschaftsweg verläuft im Süden und Osten des Plangebiets von der Erschließungsstraße zur nordöstlichen Grenze der Waldfläche.

In der nordwestlichen Ecke umfasst der Geltungsbereich einen kleinen Teil des angrenzenden Mischbestands, Ø-Alter 57 Jahre, aus Kiefern (60 %), Buchen und Eichen.¹ Südlich schließt ein Nadelbaumbestand, Ø-Alter 56 Jahre, aus Fichten (90 %), Douglasien und Kiefern an, der sich bis zum östlichen Forstwirtschaftsweg erstreckt.

Zwischen den beiden Wegen schließt nördlich an den Nadelbaumbestand ein junger Mischbestand, Ø-Alter 8 Jahre, aus u.a. Hainbuchen (30 %), Bergahorn, Vogelbeeren, Fichten und verschiedenen weiteren Baumarten an, der sich über den östlichen Forstweg hinaus bis an die Ostgrenze des Gebietes erstreckt.

Angrenzend an das Industriegebiet im Norden stockt ein junger Nadelbaumbestand. Das Ø-Alter beträgt 22 Jahre. Er setzt sich aus Fichten (80 %) und verschiedenen Laub- und anderen Nadelbäumen zusammen.

¹ Forsteinrichtung Forstrevier Walldürn, E-Mail von Jörg Puchta, am 29.06.2016 erhalten

Im Süden wird der östliche Forstweg von einem Buchenbestand aus Jungholz, Ø-Alter 14 Jahre, und Altholz, Ø-Alter 185 Jahre, umgeben. Der Jungbestand besteht aus Buchen (80 %), Hainbuchen und Bergahorn. Das Altholz setzt sich aus Buchen (70 %) und Eichen zusammen. Angrenzend stockt am Südrand des Geltungsbereichs kleinflächig ein weiterer Mischbestand (Jungbestand, Privatwald).

Zwischen dem östlichen Forstwirtschaftsweg und der Gebietsgrenze stockt im Norden und Süden kleinflächig ein Laubbaumbestand, Ø-Alter 31 Jahre, aus Bergahorn (45 %), Erlen, Kirschen, Eschen und Hainbuchen.

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets verläuft der etwa 1 m breite Barnholzgraben durch die Waldflächen, der mal mehr, mal weniger oder stellenweise gar kein Wasser führt. Verteilt in der Waldfläche gibt es außerdem mehrere temporäre Kleingewässer.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets sind in der Bestandsabbildung auf der folgenden Seite dargestellt.

Tiere

Die Waldfläche bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten. Zahlreiche Waldvogelarten können hier vorkommen und brüten. Die Altholzbestände bieten sicherlich Fledermäusen Sommer- und auch Winterquartiere. Das Vorkommen größerer Säugetiere ist in den Waldflächen, die Teil eines großen zusammenhängenden Waldgebietes sind, ebenfalls wahrscheinlich.

In den zahlreichen temporären Kleingewässern sind auch Amphibien nicht auszuschließen und in den Waldrandbereichen können Reptilien vorkommen.

Biologische Vielfalt

Die beschriebenen Biotopstrukturen lassen eine für den Wald durchschnittliche Artenvielfalt erwarten. Im Buchen-Wald basenarmer Standorte im Süden ist auf Grund seines hohen Alters die Vielfalt größer.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg.¹ Die Zusammenstellung enthält nur Biotoptypen, die innerhalb des Plangebiets liegen.

| Nr. | Biotoptyp | Biotopwert |
|-------|--|------------|
| 55.10 | Buchenwald | 33 |
| 59.10 | Laubbaumbestand | 14 |
| 59.20 | Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen | 14 |
| 59.40 | Nadelbaumbestand | 14 |
| 60.23 | Schotterweg | 2 |

Landschaftsbild und Erholung

Walldürn liegt an der Grenze der naturräumlichen Einheit des Vorlands des Hinteren Odenwalds.

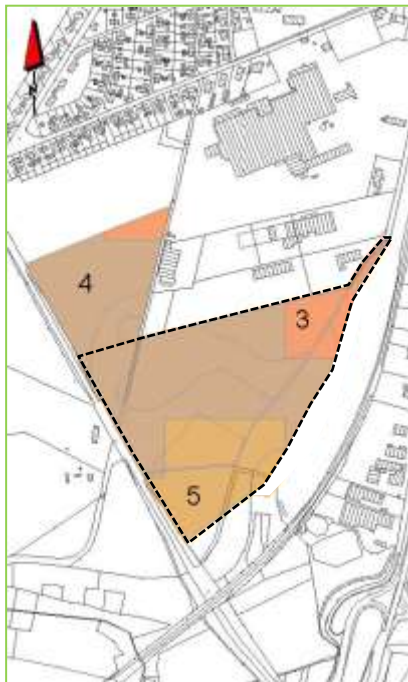
Westlich von Walldürn erstreckt sich eine flachwellige, von einigen walddreichen Kerbtälern tief zerschnittene Sandsteinhochfläche. Der Waldanteil ist insgesamt geringer als in den höheren Regionen des westlich angrenzenden, zentralen Odenwalds, nimmt aber besonders in der Umgebung von Walldürn erhebliche Flächen ein.

Die Industrie- und Gewerbeflächen schließen unmittelbar an den Wald an. Im Osten verläuft die Bahnlinie und im Südwesten eine Erschließungsstraße.

Erholung

In der Waldfunktionenkartierung Baden-Württemberg² (s. Kapitel 3 im Umweltbericht) werden die Waldflächen im Plangebiet als Erholungswald Stufe 2 (10 Besucher/ha und Tag) dargestellt. Sie haben eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

Bewertung



Zur Bewertung des großflächigen Gebiets wird auf die landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität der LUBW zurückgegriffen³.

Die Bewertung liefert Aussagen zur Landschaftsbildbewertung auf regionaler Planungsebene über ein 100 x 100 m Raster. Dabei wird das Landschaftsbild auf einer stufenlosen Werteskala von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität) bewertet.

Aufgrund der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Die Fläche „Schöner Busch“ wird angrenzend zum Industrie- und Gewerbegebiet mit Stufe 3 bewertet. Ein Teil der Waldfläche im Süden wird mit Stufe 5 und der Rest mit Stufe 4 bewertet. Somit haben die Waldflächen eine mittlere Landschaftsbildqualität.

Laut Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung⁴ können Flächen mit der Funktion eines Erholungswaldes Stufe 2 mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut bewertet werden. Auf Grund der Vorbelastung wer-

¹ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.

² Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt BW, Freiburg, Stand April 2016, Daten bestellt und erhalten am 26.09.2016

³ Institut für Landschaftsplanung und Ökologie, Universität Stuttgart, Dr.-Ing. Frank Roser, November 2014

⁴ Vgl. Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung im Anhang

den die Gebiete nur mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut eingestuft.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen.

Die Flächen werden durch den Menschen genutzt und verändert. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Das Vorkommen von Pflanzen und Tieren ist abhängig vom Wasser, Boden und dem Klima. Pflanzen und Boden stellen Lebensraum für Tiere dar, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide Schutzgüter beeinflussen.

3 Die Darstellungen der Änderung und ihre Wirkungen



Für die Fläche wird eine rd. 10,67 ha große, geplante gewerbliche Baufläche für Industrie und Gewerbe (G) dargestellt.

In den bisher unbebauten Waldflächen können in Zukunft auf der Grundlage von Bebauungsplänen oder in anderer Form genehmigt Nutzungen und Bebauungen entstehen.

Für die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wird angenommen, dass die Flächen bei einer maximal möglichen GRZ von 0,8 überbaut werden können. Zusätzlich wird angenommen, dass 15 % der Flächen für die Verkehrserschließung versiegelt werden. Vorhandene Vegetation und Biotopstrukturen gehen dabei weitgehend verloren.

Die folgende Bilanz zeigt die Flächenentwicklung.

| Flächenbezeichnung | Bestand (ha) | Planung (ha) |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Waldflächen inkl. Wege | 10,67 | - |
| Gewerbebaufläche (G) | - | 10,67 |
| <i>davon Verkehrserschließung</i> | | 1,6 |
| <i>davon überbaubare Fläche</i> | | 7,3 |
| Summe: | 10,67 | 10,67 |

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter und differenziert in bau-, bauwerks- und betriebsbedingte Wirkungen.

Tabelle 2: Wirkungen

| Schutzgut | Baubedingte Wirkungen | Bauwerksbedingte Wirkungen | Betriebsbedingte Wirkungen |
|------------------------------|--|---|---|
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung vorhandener Vegetation - Störung / Beunruhigung der Tierwelt - Zeitweiliger Verlust von Lebensräumen | <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Beseitigung und Veränderung vorhandener Vegetation - Störung der Biotopvernetzung - Zerschneidung und Verlust von Lebensräumen | <ul style="list-style-type: none"> - Lärmemissionen - Anlocken von Insekten durch Wärmeausstrahlung und Licht |
| Klima und Luft | <ul style="list-style-type: none"> - Stoffliche Einträge - Emission von Gasen und Stäuben | <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Kalt- und Frischluftproduktion - Behinderung des Abflusses - Entstehung von ‚Wärmeinseln‘ | <ul style="list-style-type: none"> - Emission von Gasen und Stäuben |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Flächeninanspruchnahme - Stoffliche Einträge - Auf- und Abtrag - Verdichtung | <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung und Überbauung | <ul style="list-style-type: none"> - Stoffliche Einträge |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Stoffliche Einträge - Störungen des Wasserhaushaltes | <ul style="list-style-type: none"> - erhöhter Oberflächenabfluss - verminderte Grundwasserneubildung | <ul style="list-style-type: none"> - Stoffliche Einträge |
| Landschaftsbild und Erholung | <ul style="list-style-type: none"> - Lärmemissionen - Beseitigung von Vegetation - Baubedingte Störungen | <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Oberflächen-gestalt - Neue Bauwerke oder bauliche Anlagen | <ul style="list-style-type: none"> - Lärmemissionen |

4 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die bewertete Bestandssituation von Natur- und Landschaft ermittelt.

Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Der Bestand mit seiner Bewertung wird kurz beschrieben und die Beeinträchtigungen bzw. die Eingriffe genannt. In Spalte 3 werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können.

Die Größenordnung der möglicherweise zu erwartenden Eingriffe wird in Kapitel 6 ermittelt und dargestellt.

Tabelle 3: Ergebnis der Konfliktanalyse

| Schutzgut Bestand und Bewertung | Beeinträchtigung / Eingriff | Vermeidung / Verminderung |
|--|---|--|
| <p><u>Pflanzen und Tiere</u></p> <p>Kleinflächig Buchenwald mit sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Misch-, Nadelbaum- und Laubwaldbestand mit mittlerer Bedeutung.</p> <p>Kleinflächig Wege mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> | <p>Dauerhafter Verlust von Wuchsorten und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in den überbau- und versiegelbaren Flächen des Gewerbegebietes. Zusätzlich Zerschneidung von Waldlebensräumen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Baubedingte Bewegungsunruhen, Lärm- und Schadstoffemissionen belasten die Umgebung und die Tierwelt.</p> <p>Betriebsbedingte nächtliche Beleuchtungen, Lärm- und Schadstoffemissionen im Gewerbegebiet führen zu zusätzlichen Belastungen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Anpflanzungen in kleinen Grünflächen des Gewerbegebietes.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p> | <p>Insektenschonende Beleuchtung.</p> <p>Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen zur Durchgrünung des Baugebiets.</p> |
| <p><u>Klima und Luft</u></p> <p>Waldklimatop als lufthygienische und bioklimatische Ausgleichsfläche für die Stadt, in der in Strahlungsnächten Frischluft entstehen kann.</p> <p>Teilweise Immissionsschutzwald.</p> | <p>Verlust von Waldflächen mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichswirkung für die Stadt.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Großflächige Überbauung führt zur Bildung von Wärmeinseln, einer verringerten Durchlüftung des Gebietes und einem veränderten Tagestemperaturverlauf.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Verschlechterungen der Luftqualität durch bau- und betriebsbedingte Schadstoffemissionen und durch Verlust von Immissionsschutzwald</p> <p>⇒ Eingriff</p> | <p>Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen zur Durchgrünung des Baugebiets.</p> <p>Begrünung von Fassaden und Flachdächern.</p> <p>Beschränkungen der Gebäudehöhe</p> |
| <p><u>Boden</u></p> <p>Zusammenfassend werden die Waldböden mit einer mittleren Erfüllung der Bodenfunktionen (2,33 bis 2,5) bewertet.</p> <p>Zum Teil weisen sie eine mittlere Erfüllung der Funktion als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation auf.</p> | <p>Dauerhafte Flächeninanspruchnahme beim Bau von Erschließungsstraßen und Bauwerken. In den überbau- und versiegelbaren Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Bodenumgestaltung in den nicht überbaubaren Flächen. Inanspruchnahme während der Bauarbeiten führt teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> | <p>Schonender Umgang mit dem Boden.</p> |

| Schutzgut Bestand und Bewertung | Beeinträchtigung / Eingriff | Vermeidung / Verminderung |
|--|--|---|
| | <p>Stoffliche Einträge aus betriebs- und verkehrsbedingten Emissionen können die Böden zusätzlich beeinträchtigen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> | |
| <p><u>Wasser</u></p> <p>Die Fläche liegt in der Grundwasserlandschaft des Oberen Buntsandsteins. Es stehen jedoch mächtige Deckschichten aus Lösssedimenten und am Ostrand aus holozänen und pleistozänen Verschwemmungssedimenten an. Die vorliegenden hydrogeologischen Einheiten sind von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> | <p>Großflächige Versiegelungen bei der Verkehrserschließung und dem Bau von Gebäuden führen zu einem veränderten Gebietswasserhaushalt.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildung und verstärkter Oberflächenabfluss durch großflächige Versiegelung und Überbauung.</p> <p>Auf Grund der Flächengröße wird, trotz der geringen bis mittleren Bedeutung, von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Stoffliche Einträge aus betriebs- und verkehrsbedingten Emissionen können die Qualität des abfließenden oder versickernden Wassers beeinträchtigen.</p> <p>⇒ Eingriff</p> | <p>Keine Verwendung unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenverkleidungen an Gebäuden.</p> <p>Getrennte Ableitung und Erfassung von Niederschlagswasser.</p> |
| <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Der Barnholzgraben fließt östlich außerhalb des Gebietes, der Eiderbach knapp 200 m südlich.</p> | <p>Nutzung der Gewässer als Vorflut nach entsprechender Retention.</p> <p>⇒ ev. Eingriff außerhalb Bauleitplanung</p> <p>Stoffliche Einträge aus betriebs- oder verkehrsbedingten Emissionen können vermieden werden.</p> <p>⇒ kein Eingriff</p> | |
| <p><u>Landschaftsbild und Erholung</u></p> <p>Der Wald schließt unmittelbar an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen an.</p> <p>Die Fläche wird mit einer mittleren Landschaftsbildqualität (Stufe 3-5) bewertet.</p> <p>Der Wald hat die Funktion eines Erholungswaldes Stufe 2.</p> | <p>Es werden Waldflächen gerodet.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Eine großflächige Überbauung mit hohen Gebäuden führt zu einer Veränderung der Oberflächengestalt und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Verlust von Erholungswald Stufe 2.</p> <p>⇒ Eingriff</p> | <p>Durchgrünung des Baugebiets.</p> |

5 Waldumwandlung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der wiederum eine gewerbliche Bebauung ermöglicht.

Da die Fläche Wald ist, muss, bevor die FNP-Änderung beschlossen werden kann, durch die höhere Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung erteilt werden.

Dies erfolgte mit Schreiben vom 10.05.2023¹ nach einem Verfahren, das u.a. auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung umfasste.

Die zu Waldumwandlungserklärung geht von einem Flächenbedarf für den Waldausgleich im Umfang von **13,89 ha** aus.

Die Verfügbarkeit entsprechender Flächen zum Ausgleich wurde im Verfahren nachgewiesen.

6 Eingriffe und ihr Ausgleich

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans können für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Klima und Luft, Wasser und für das Landschaftsbild Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere können die Eingriffe über eine Bilanz quantifiziert werden. Die Bewertung der Flächen folgt den Vorgaben der Ökokontoverordnung.

Für die Gewerbeflächen wird von einer maximalen Überbauung bei einer GRZ von 0,8 ausgegangen. Es wird zudem angenommen, dass 15 % der Flächen als Verkehrsflächen versiegelt werden.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich aus der Bilanz

| Bestand | | | | Planung | | | |
|--------------------------|----|--------------|------------------|-----------------------------|----|--------------|------------------|
| Biotoptyp | BW | Fl. in ha | Bilanzwert | Biotoptyp | BW | Fl. in ha | Bilanzwert |
| Mischbestand (59.20) | 14 | 4,58 | 641.200 | Gewerbefläche | | | |
| Nadelbaumbestand (59.40) | 14 | 2,81 | 393.400 | Versiegelung 15 % (60.20) | 1 | 1,60 | 16.000 |
| Buchenwald (55.10) | 33 | 2,48 | 818.400 | Überbaubar GRZ 0,8 (60.10) | 1 | 7,26 | 72.600 |
| Laubbaumbestand (59.10) | 14 | 0,49 | 68.600 | Kl. Grünflächen (60.50) | 4 | 1,81 | 72.400 |
| Schotterwege (60.23) | 2 | 0,31 | 6.200 | | | | |
| | | | | | | | |
| Summe | | 10,67 | 1.927.800 | | | 10,67 | 161.000 |
| | | | | Kompensationsdefizit | | | 1.766.800 |

ein voraussichtliches Kompensationsdefizit von **1.766.800 Ökopunkten**.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich aus der Bilanz

| Bestand | | | | Planung | | | |
|--------------------|------|--------------|----------------|----------------------------|------|--------------|----------------|
| Bodentyp | GW | Fl. in ha | Bilanzwert | Nutzungstyp | GW | Fl. in ha | Bilanzwert |
| D 31 (Wald) | 2,50 | 6,964 | 174.100 | G überbaubar (GRZ 0,8) | 0,00 | 7,256 | 0 |
| i 95 (Wald) | 2,33 | 3,397 | 79.150 | Versiegelung (15 %) | 0,00 | 1,601 | 0 |
| Wege | 1,00 | 0,310 | 3.100 | Kleine Grünflächen | 1,50 | 1,814 | 27.211 |
| | | | | | | | |
| Summe | | 10,67 | 256.350 | | | 10,67 | 27.211 |
| | | | | Saldo Bilanzwert | | | 229.139 |
| | | | | Saldo in Ökopunkten | | (* 4) | 916.556 |

ein voraussichtliches Kompensationsdefizit von **916.556 Ökopunkten**.

¹ Regierungspräsidium Freiburg Körperschaftsforstdirektion Freiburg; Waldumwandlungserklärung mit Schreiben vom 10.05.2023
Aktenzeichen 83-2511.1/225-109

Vorbehaltlich einer genauen Ermittlung innerhalb nachgelagerter Planungsverfahren werden die Eingriffe in die beiden Schutzgüter zu einem Kompensationsdefizit von rd. **2.683.356 Ökopunkten** führen, das durch Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden in der Bebauungsplanung voraussichtlich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Walldürn zugeordnet.

Der aktuelle Stand des baurechtlichen Ökokontos ist angehängt.

| Maßnahmen und Umsetzung | | | | | Zuordnung | | |
|-------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Maßnahme | Umsetzung | Herstellungskosten (anteilig) | Aufwertung in Ökopunkten | | Umfang Zuordnung | Bebauungsplan | Datum Zuordnung |
| M-001 | Pflege Amphibienbiotope Stadtwald Walldürn | 01.11.2017 | 1.756,53 € | 7.026 | | | |
| | Verzinsung 01.11.2017 - 31.10.2022 | | | 1.050 | | | |
| | | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | | 8.076 | | Restguthaben | |
| M-002 | Waldsaum Alth.Flst.Nr. 17582, 17591-17593 | 30.04.2020 | | 41.340 | | | |
| | Verzinsung 1.5.2020 - 3.4.2022 | | | 2.480 | | | |
| | | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | | 43.820 | | Restguthaben | |
| M-003 | Pflege Amphibienbiotope Stadtwald 2018 | 24.10.2019 | 2.231,34 € | 8.925 | | | |
| | Verzinsung 01.11.2019 - 31.10.2022 | | 804,00 € | 1.050 | | | |
| | | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | | 9.975 | | Restguthaben | |
| M-004 | Waldumbau Altheim Flst.Nr. 17565 u. 17566 | 30.04.2020 | | 49.560 | | | |
| | Verzinsung 1.5.2020 - 3.4.2022 | | | 2.972 | | | |
| | | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | | 49.560 | | Restguthaben | |
| M-005 | Aufforstung und Waldumbau Altheim Flst.Nr. 18169 und 18158 | | | 442.220 | | | |
| | Verzinsung | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | | 442.220 | | Restguthaben | |

| Maßnahmen und Umsetzung | | | | Zuordnung | | |
|-------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Maßnahme | Umsetzung | Herstellungskosten (anteilig) | Aufwertung in Ökopunkten | Umfang Zuordnung | Bebauungsplan | Datum Zuordnung |
| M-006 | Waldumbau Altheim Flst.Nr. 17606 | 30.04.2020 | 167.500 | | | |
| | Verzinsung 1.5.2020 - 3.4.2022 | | 10.050 | | | |
| | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | 177.550 | | Restguthaben | |
| M-007 | Biberkonzept | | 646.842 | | | |
| | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | 646.842 | | Restguthaben | |
| M-008 | Ausgleich RÜB 1 (Überschuss) | 31.12.2021 | 75.403 | | | |
| | Verzinsung 1.1.2022 - 31.12.2022 | | 2.262 | | | |
| | | | | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | 77.665 | | Restguthaben | |
| | Pot. Stilllegungsflächen und 1 Waldrefugium (41 Flächen mit zusammen 71,7 ha) | | 2.868.000 | | | |
| | | Guthaben in ÖP nach Umsetzung | 2.868.000 | | Restguthaben | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Maßnahmenpool (Maßnahmen noch nicht umgesetzt) | | 3.957.062 | | | |
| | | | | | | |
| | Guthaben Ökokonto incl. Verzinsung | | 366.646 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |