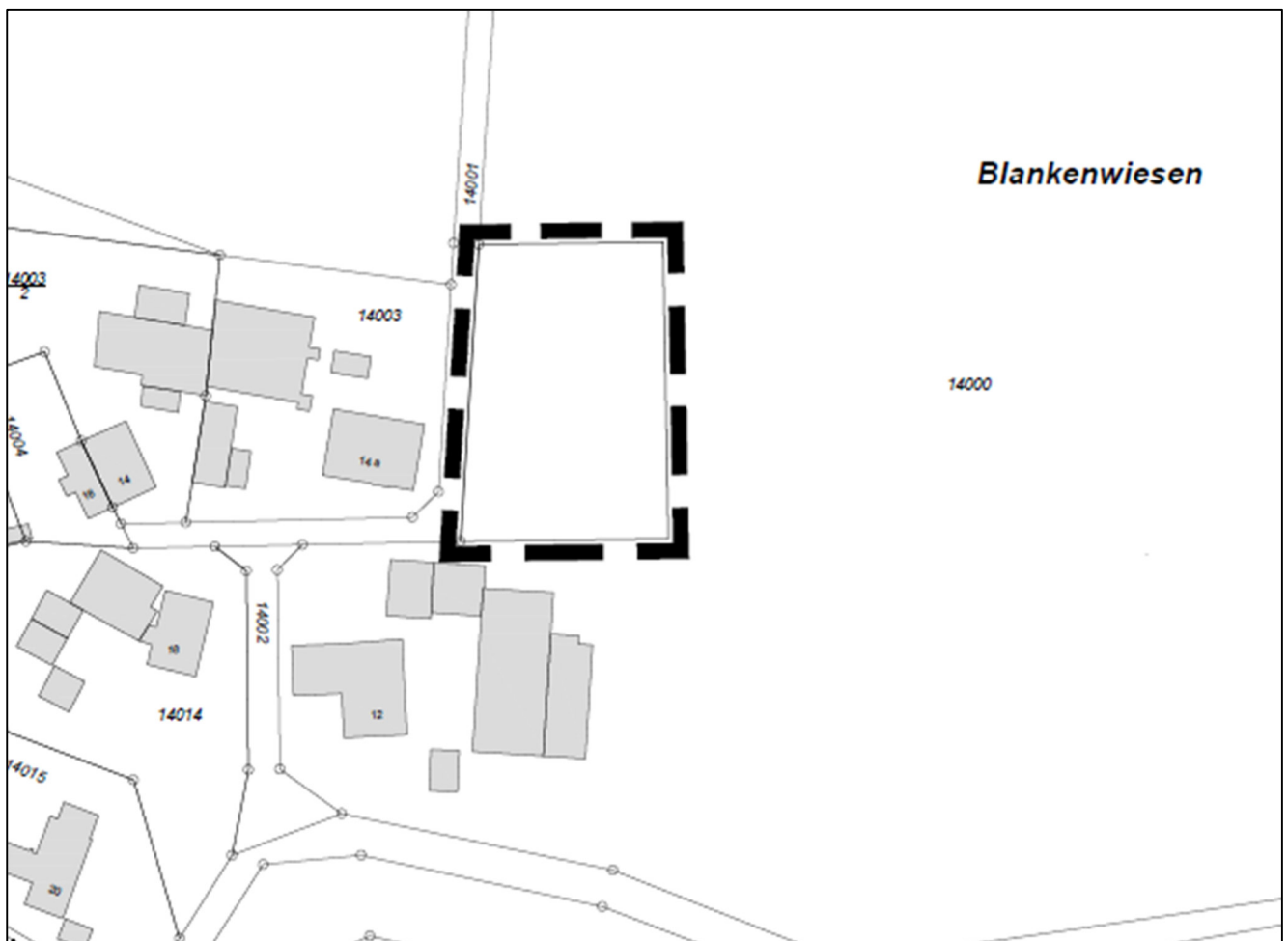


**Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**„Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“**



**Begründung zur Satzung**

**Entwurf**

**Stand: 29. März 2022**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp  
M.Sc. Christina Kontaxis  
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>8</b>
6.1	Wasserversorgung .....	8
6.2	Abwasser .....	8
<b>7.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>8</b>
7.1	Bestimmung prüfungsrelevanter Artengruppen .....	8
7.2	Auswirkungen durch die Planung .....	8
7.3	Vermeidungsmaßnahmen .....	9
7.4	CEF-Maßnahmen.....	10
7.5	Empfehlungen .....	10
<b>8.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
10.1	Stellplätze und Garagen.....	11
10.2	Oberflächengestaltung .....	11
10.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
10.4	Erhaltung von Bäumen.....	11
10.5	Artenschutzmaßnahmen .....	11
10.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
<b>11.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
11.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets.....	12
11.2	Relief, Geologie und Boden.....	12
11.2.1	Numerische Bilanzierung.....	13
11.2.2	Ausgleich .....	15
11.3	Hydrogeologie, Grundwasser und Versickerung.....	15
11.4	Klima und Luft .....	15
11.5	Ortsbild / Erholungswert .....	16
11.6	Biotoptypen und Vegetation .....	16
<b>12.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>16</b>
12.1	Ausgleich .....	17
<b>13.</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>17</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap).....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 3: Gesamtbewertung Boden (LGRB - BW).....	13

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“ wird das bisher im Außenbereich gelegene Grundstück Nr. 14000/Teil in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um auf dem Grundstück eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Da südlich und westlich des Plangebiets bereits eine Bebauung besteht, hat die Stadt Wertheim sich dazu entschlossen, mit der Einbeziehungssatzung die bauliche Inanspruchnahme dieses Grundstückes zu ermöglichen.

Mit der Einbeziehung der bisher noch unbeplanten Teilfläche im Außenbereich erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers in südliche Richtung. Dies entspricht dem Grundsatz des in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB verankerten Planungsgrundsatz der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Die materiellen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen vor. Das o.g. Grundstück grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist durch dessen Nutzung geprägt. Die Bebauung des Grundstücks ist durch wenige städtebauliche Regelungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Prägung des Gebietes ergibt sich durch die angrenzende Bebauung.

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.08.2019 (GVBl. S. 416).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Wertheimer Ortsteils Nassig und grenzt an zwei bestehende Wohngrundstücke an. Es hat eine Größe von ca. 0,15 ha und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 14000.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Im Tal“.

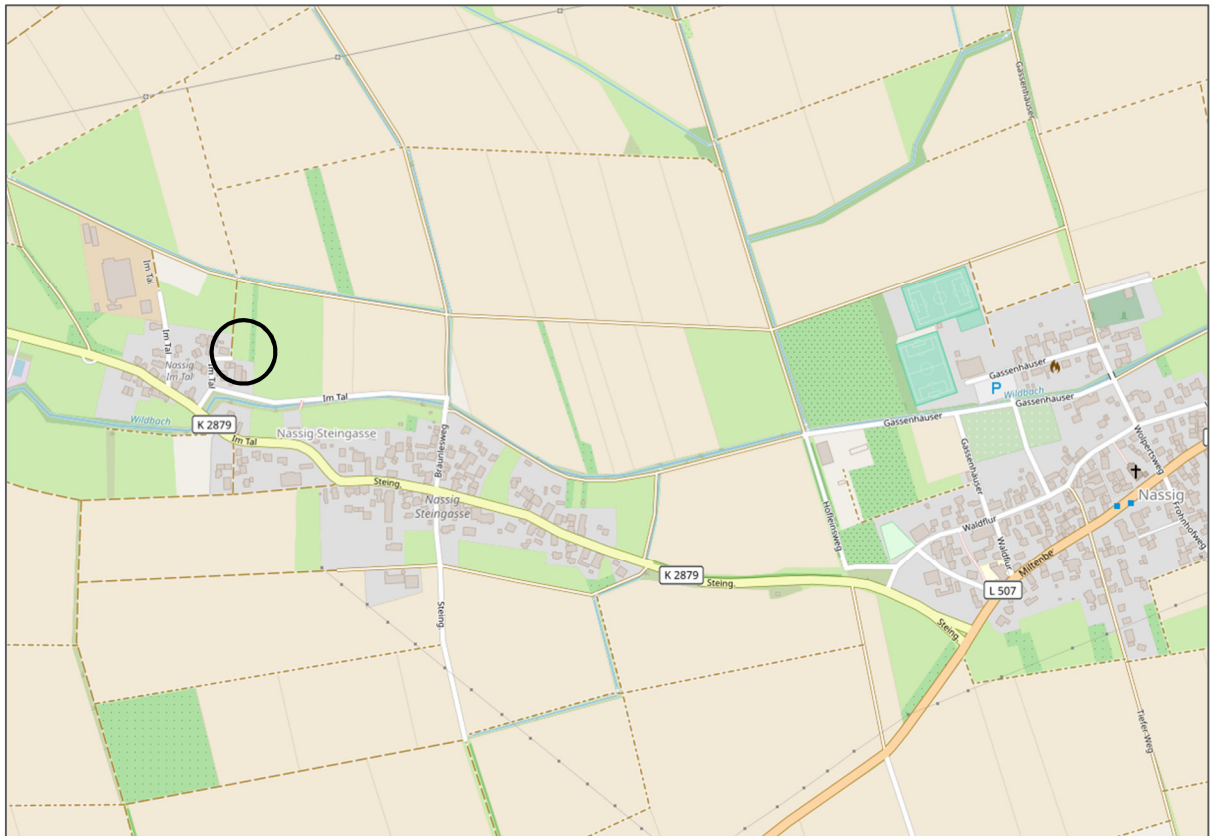


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: openstreetmap)

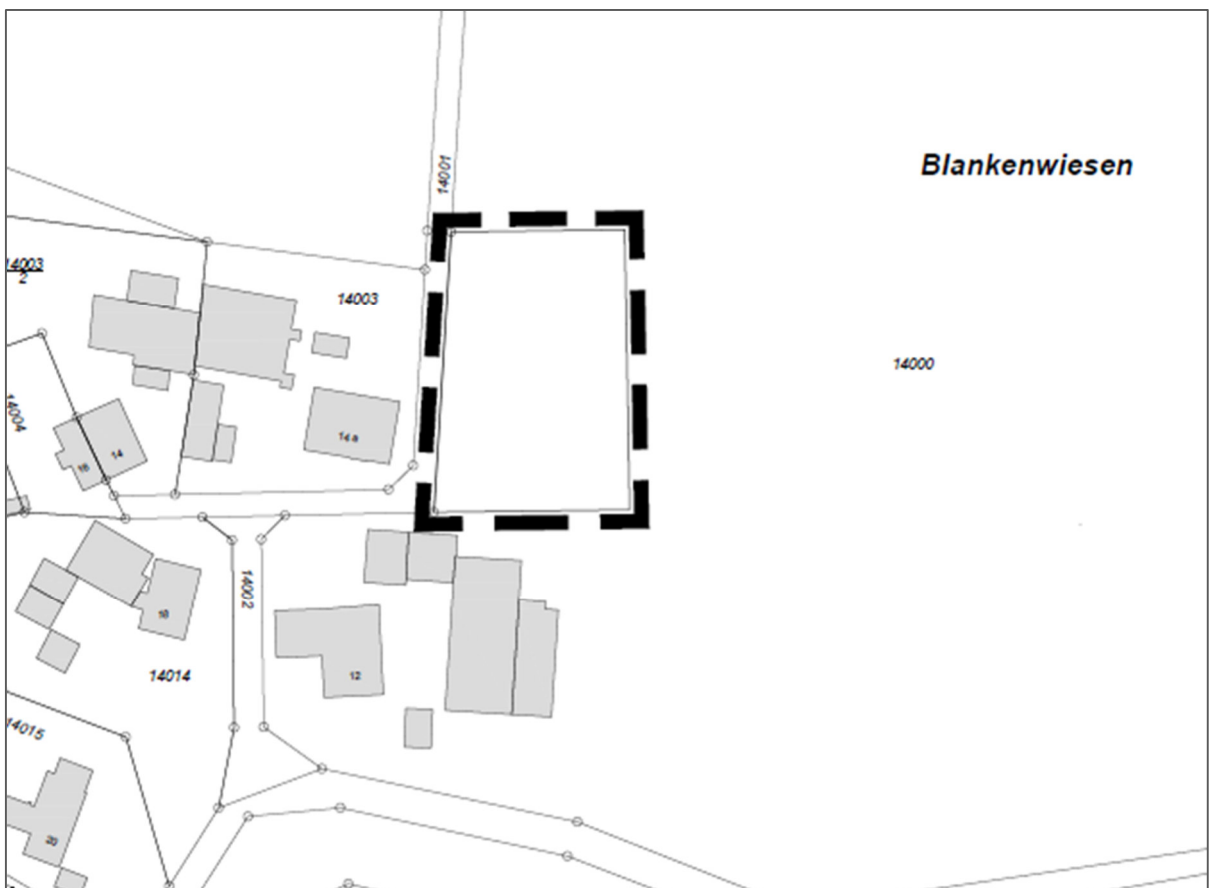


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

#### **4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

In der Umgebung befinden sich überwiegend eine zweigeschossige Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Hallen.

Im Südwesten eckt der Geltungsbereich an den Ausläufer der Straße „Im Tal“ an.

Nördlich und Östlich des Plangebiets grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

#### **5. Planungsrechtliche Situation**

##### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 erfolgt keine Ausweisung für den Planbereich in der Kategorie der Regionalen Siedlungsstruktur. Die Regionale Freiraumstruktur ist jedoch als Vorbehaltsgebiet für Erholung gekennzeichnet.

##### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

##### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

##### **Schutzgebietsausweisungen**

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet keine vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet 1.28.002 Wertheim befindet sich ca. 200 m südwestlich des Plangebiets. Bei diesem handelt es sich um eine mainfränkische Buntsandsteinlandschaft mit dem Schutzzweck der Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes. Durch die Ausweisung der Einbeziehungssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Sandstein-Spessart“ (6222341) befindet sich ca. 2 km nördlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet zu erwarten.

##### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig.

## **6. Belange der Wasserwirtschaft**

### **6.1 Wasserversorgung**

#### **Derzeitige Versorgungssituation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wertheim GmbH als zuständiges Versorgungsunternehmen.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich sowie wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

#### **Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **6.2 Abwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den öffentlichen Kanal.

## **7. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Tal, Flurstück 14000/Teil“ in Wertheim-Nassig, Artenschutzgutachten (Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse), BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Januar 2022.

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

### **7.1 Bestimmung prüfungsrelevanter Artengruppen**

Anhand der Ortsbegehung im Jahr 2021 und sonstiger vorliegender Informationen umfasst das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum die Arten(gruppen) bzw. Gilden Gehölzbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter und Fledermäuse. Das Vorkommen weiterer Arten kann ausgeschlossen werden.

### **7.2 Auswirkungen durch die Planung**

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Überbauung innerhalb des Satzungsbereichs.

Ein mit der Umsetzung des Vorhabens verbundener möglicher Wirkfaktor in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna ist der Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen, der Verlust von Brutbiotopen von Höhlen- und Nischenbrütern in der Walnuss und in dem Holzschuppen, der Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in der Walnuss und in dem Holzschuppen, der Verlust eines potenziellen Lebensraums der Zauneidechse und der Verlust eines potenziellen Reproduktionsraumes des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*).

Bei einem Abriss des Holzschuppens und einer Fällung der Walnuss können Quartiere von Fledermäusen entfallen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann dennoch ohne CEF Maßnahmen gewahrt werden.

Beunruhigungen entstehen für Fledermäuse während Rodungs- und Bauarbeiten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wird jedoch nicht erwartet.



Mit Brutvögeln des Offenlandes ist direkt am Ortsrand nicht zu rechnen. Brutvögel mit einem in Baden-Württemberg ungünstigem oder schlechten Erhaltungszustand werden nicht erwartet. Bei Nahrungsgästen wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen.

### 7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Die Walnuss wird in der Einbeziehungssatzung als zu erhalten festgesetzt.	Vögel Fledermäuse
V 2	Gehölzrodung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	Vögel Fledermäuse
V 3	Abrissarbeiten erfolgen in der Zeit vom 01. November bis 29. Februar.	Vögel Fledermäuse
V 4	Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen Begehungen zur Erfassung von Eidechsen.	Eidechsen
V 5	Bei einem Nachweis der Art wird der Eingriffsbereich von einem Reptilienzaun umgeben. Die Tiere werden gefangen und in eine vorbereitete CEF-Fläche umgesiedelt.  Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober.  Nach der Umsiedlung wird der Eingriffsbereich für eine Wiederansiedlung durch ein Abschieben des Oberbodens und die Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten unbrauchbar gemacht.	Eidechsen
V 6	Bei einem Vorkommen von Arten der Gattung Rumex innerhalb des Geltungsbereichs:  Um die Tötung/Verletzung von Individuen (Eier, Raupen und Puppen) im Zuge der Baufeldvorbereitungen zu vermeiden, ist eine schonende Mahd der Ampferpflanzen kurz vor der ersten Flugzeit des Großen Feuerfalters, also etwa Mitte Mai, erforderlich. Das Mahdgut ist anschließend auf der Fläche zu belassen, damit die verpuppten Raupen schlüpfen können, und darf frühestens Ende Juni abgeräumt werden.	Großer Feuerfalter

#### **7.4 CEF-Maßnahmen**

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere V 1, nicht erforderlich.

Bei einem Nachweis der Zauneidechse ist vor Beginn der Bauarbeiten und der Umsiedlung der Eidechsen eine CEF-Fläche vorzubereiten: Auf einer sonnig-warmen, blüten- und insektenreichen Fläche im Umfeld des Eingriffsbereichs ist ein Überwinterungs- und Eiablage-Habitat in Form eines Steinriegels anzulegen. Der Steinriegel ist dauerhaft zu unterhalten bzw. eine Verbuschung der CEF-Fläche ist zu verhindern.

#### **7.5 Empfehlungen**

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

#### **8. Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt (Naturschutz- und Landschaftsschutz/Bodenschutz/Altlasten) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### **9. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Mit der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen für das bisher im Außenbereich gelegene Grundstück mit der Nr. 14653/Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nassig aufgenommen werden, um eine Wohnbebauung im Sinne von § 34 BauGB abschließend zu definieren.

Die bauliche Nutzung der zur Ergänzung des Ortsteils einbezogenen Grundstücksfläche wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung bestimmt.

## **10. Begründung der Festsetzungen**

### **10.1 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Anpflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Sinn dieser Festsetzungen ist es, die nicht überbaubaren Flächen von diesen Anlagen freizuhalten, um Begrünungen auf den Grundstücksfreiflächen herstellen zu können.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO folgendes bestimmt:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Dabei ist bei Nachkommastellen ab 1,5 aufzurunden.

Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen von 1 : 1,5 ist erforderlich wegen fehlender Verkehrsmöglichkeiten des ÖPNV und der daraus resultierenden relativ hohen Fahrzeugdichte des ländlichen Raums im engeren Sinne, zu dem Wertheim laut Regionalplan 2020 zählt.

### **10.2 Oberflächengestaltung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen und private Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen, um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

### **10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung der Bebauung nach Norden und Osten ist eine Begrünung in Form einer einheimischen und standortgerechten Baum-/Strauchhecke vorgesehen, die als Eingrünung zur freien Landschaft hin dient. Zur Eingrünung wird auf die Artenliste verwiesen, die dieser Satzung beiliegt.

### **10.4 Erhaltung von Bäumen**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine ältere Walnuss, die Höhlungen aufweist.

Der Erhalt der Walnuss dient der nach dem Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung sowie dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

### **10.5 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (s. Kap. 7.3).

## 10.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung von möglichen Dachformen wird ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht. Da das angrenzende Gebiet durch die festgesetzten Dächer geprägt ist, wird auch das zukünftig geplante Gebäude im Plangebiet mit solchen Dächern errichtet werden.

Alle flach geneigten Dächer bzw. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Neben den ökologischen Vorteilen für das Kleinklima soll damit in besonderem Maße zum Ausdruck kommen, dass mit der Bebauung einer Fläche im Außenbereich die Prinzipien des nachhaltigen Bauens beachtet werden.

## 11. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

### 11.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Odenwald, Spessart und Südröhn“ (14) und dort in der Untereinheit „Sandstein-Spessart“ (141). Der „Sandstein-Spessart“ wird im baden-württembergischen Teil von den im Buntsandstein angelegten Tälern des Mains und der unteren Tauber sowie der teils lößbedeckten, teils von Rottönen gebildeten schwachwelligen Wertheimer Hochfläche gebildet.

### 11.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 307 m ü. NHN. Die verbreitet auftretenden Böden kommen vorwiegend in flachen Hängen, Scheitelpunkten und Plateaulagen vor.

Das Plangebiet liegt in der geologischen Großeinheit „Lösssediment (lokal Abschwemmungen), die sich im Quartär entwickelt hat (GÜK300). Entsprechend der Geologischen Landkarte 1:50.000 (GeoLa GK50) ist die geologische Einheit „Oberer Buntsandstein“ untergliedert.

Die Böden werden in der Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK 200) als „Parabraunerde aus Löss und Lösslehm“ dargestellt. Sie liegen in der Bodenregion „Schwarzwald und Odenwald“ und im bodenlandschaftlichen Verbreitungsgebiet des Oberen Buntsandsteins. Morphologisch betrachtet handelt es sich um Platten des Oberen Buntsandsteins, in der Lahr-Emmendinger Vorbergzone örtlich auch aus Unterem Muschelkalk. Die Böden sind vorwiegend sauer.

Im Plangebiet kommt entsprechend GeoLa BK50 die Bodeneinheit D23 „Pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm über Rötton“ vor. Die Nutzung dieser Böden findet hauptsächlich in Form von Grünland, Wald und untergeordnet Acker statt. Verbreitet vorliegende Bodentypen sind pseudovergleyte Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden, die mäßig tief und tief entwickelt sind. Sie bestehen aus Lösslehm und lösslehmhaltigen Fließerden (Deck- über Mittellage) auf toniger Fließerde (Basislage) aus Material des Oberen Buntsandsteins (Plattensandstein- und Rötton-Formation). Die karbonatfreien Böden sind tiefgründig, stellenweise mäßig tiefgründig und der Unterboden ist stellenweise mäßig durchwurzelbar.

Als Begleitböden treten untergeordnet Parabraunerde-Pseudogley, Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley; vereinzelt pseudovergleyte lessivierte Braunerde sowie, unter Acker, erodierte Parabraunerde; in breiten Mulden auch tiefes Kolluvium aus Abschwemmungen auf.

Die Feldkapazität ist als mittel (340-400 mm), die nutzbare Feldkapazität als mittel bis hoch (130-200 mm), die Luftkapazität als gering bis mittel, die Wasserdurchlässigkeit als gering, im Unterboden gering, die Sorptionskapazität als hoch bis sehr hoch (270–340 mol/z/m<sup>2</sup>) und die Erodierbarkeit als hoch bis sehr hoch bewertet.

Die Bodenfunktionen werden nach der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wie folgt angegeben:

- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (3.0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf landwirtschaftlicher Nutzfläche(LN): mittel bis hoch (2.5) Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe LN: hoch (3.0) Wald: mittel (2.0)
- Gesamtbewertung LN: 2.83 Wald: 2.83

Im Plangebiet herrscht ein Wechsel aus mittel und gering wasserdurchlässigen Böden vor. Der Boden ist als „mäßig frisch“ bewertet.

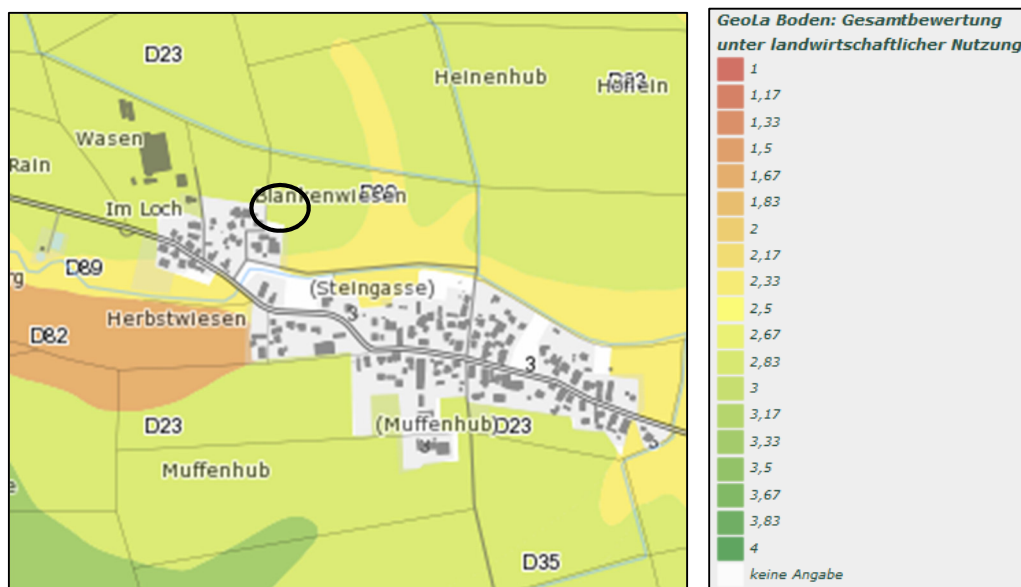


Abbildung 3: Gesamtbewertung Boden (LGRB - BW)

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### 11.2.1 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Bodenzustandes vor und nach den durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Dieser Rechnung wird die Berechnung der im Plangebiet möglichen ausgleichenden Maßnahmen für den Boden gegenübergestellt.

Tabelle 1: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Tabellarische Auflistung von Kompensationsbedarf (oben) und Kompensationsleistung von Maßnahmen (unten) für das Schutzgut Boden für die Einbeziehungssatzung „Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“ Stadt Wertheim, ST Nassig

Vorentwurf, 13.01.2022

Grundlage der Bewertung: Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010 GBl. vom 28. Dezember 2010 (LUBW Baden-Württemberg)

Ausgangssituation	Planum	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung vor dem Eingriff		Bewertung nach dem Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme (-)		Kompensationsbedarf	
			WS des Bodens	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	WS des Bodens	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	um Wertstufen	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	BWE	Ökopunkte
Unversiegelte, nicht gestörte Flächen	Versiegelung	840,00	2,83	11,32	0,00	0,00	-2,830	-11,32	-2.377,20	-9.508,80
Unversiegelte, nicht gestörte Flächen	Unversiegelte, nicht gestörte Flächen	600,00	2,83	11,32	2,83	11,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Versiegelung Holzhitte	Versiegelung	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Endsumme Kompensationsbedarf										-9.508,80
<b>Defizit</b>										<b>-9.508,80</b>

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Im Tal“ ergibt sich aufgrund des Eingriffs in den Boden ein Defizit von 9.508,80 Ökopunkten.

### 11.2.2 Ausgleich

Schon bei der Planung sollen Vermeidung- bzw. Minimierungsmaßnahmen getroffen werden. Im vorliegenden Fall ist eine Vermeidung des Eingriffs in den Boden nicht möglich. Der Eingriff wird jedoch durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche minimiert. Die Planung sieht zudem Gärten und Anpflanzungen von Gehölzen vor. Weitere ausgleichende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich (s. Kap. 12).

#### **Bewertung**

Durch die zulässige Überbauung der Fläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer GRZ II von 0,6 sind Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. In den überbauten Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren. Es wird ein Ausgleich notwendig.

Die Ausweisung von Anpflanzflächen bzw. die Schaffung von Hausgärten wirkt sich dagegen positiv auf das Mikroklima aus.

### 11.3 Hydrogeologie, Grundwasser und Versickerung

Das Plangebiet befindet sich der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK350) zufolge im hydrogeologischen Großraum „Oberer Buntsandstein, ungegliedert“, welcher aus den Bestandteilen Tonstein, Gips und Sandsteineinschalungen (Rötton) besteht. Diese weisen in ihrer Zusammensetzung die Eigenschaft als Grundwassergeringleiter und Kluftgrundwasserleiter auf. Außerdem tritt der Obere Buntsandstein als Festgestein mit mäßiger Ergiebigkeit und geringer Durchlässigkeit auf. Die Sedimentgesteine sind silikatisch.

Die Röttonen trennen als Grundwassergeringleiter das Grundwasservorkommen des Muschelkalk von dem des Buntsandstein. Darunter folgt eine Wechselfolge von Kluftgrundwasserleitern meist mäßiger bis hoher Durchlässigkeit und Ergiebigkeit (der untere Teil der Plattensandstein-Formation ist als schichtig gegliederter Kluftgrundwasserleiter mit regional großer Ergiebigkeit ausgebildet) und Grundwassergeringleitern. Die Sandsteine im unteren Teil der Plattensandstein-Formation sind dem Kluftgrundwasserleiter des Mittleren Buntsandsteins zuzurechnen. Im Odenwald und Main-Tauber Gebiet tritt im 5 - 10 m mächtigen Rötquarzit der Rötton -Formation ein schwebendes Grundwasservorkommen auf.

Das Plangebiet wird in der Bodenhydrogeologischen Karte des LGRB als Bereich mit einem „Direktabfluss, stark verzögert“ verzeichnet.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft.

#### **Bewertung**

Durch das Vorhaben sind geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust natürlicher Versickerungsflächen zu erwarten. Aufgrund des stark verzögerten Oberflächenabflusses im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Versickerung von Regenwasser möglich ist. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser so in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden kann.

### 11.4 Klima und Luft

Aufgrund der Lage im Regenschatten des Spessarts ergeben sich in den tieferen Regionen des Sandstein-Spessarts eher geringe Niederschlagsmengen mit etwa 600 mm. Mit Durchschnittstemperaturen von 8 Grad Celsius erweisen sie sich als relativ warm. Auf den Höhen steigen die Niederschläge bis auf über 1000 mm an, während die Temperatur etwa 7 Grad Celsius im Jahresmittel beträgt (leo-bw).

#### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt aufgrund der geringen Größe nur eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

### 11.5 Ortsbild / Erholungswert

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers von Nassig. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Süden und Westen liegt Wohnbebauung.

#### **Bewertung**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bietet aufgrund der Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Wohnbebauung werden eine ortsrandangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung zur freien Landschaft berücksichtigt.

### 11.6 Biotoptypen und Vegetation

Innerhalb des Plangebiets kommt der Biotoptyp „Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation“ vor. Die Ackerfläche wird teilweise als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Im Südosten steht eine kleine Holzhütte an der unmittelbar eine große ältere Walnuss wächst. Ab Rand der Fläche stehen drei jüngere Obstbäume.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

An der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Aspekte ein öffentliches Interesse.

Durch die Aufstellung der Satzung wird die Bebauung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches ermöglicht. Durch die Überbauung und Versiegelung dieser Flächen kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Diese können durch Maßnahmen im Plangebiet jedoch wieder ausgeglichen werden.

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung der Ergänzungssatzung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die der Kompensation und Verringerung der Eingriffe dienen.

#### **Eingriffe**

- Verlust von Lebensräumen in Form von Ackerflächen
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche.
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung.
- Geringfügige Reduzierung der natürlichen Versickerungsflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

#### **Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe**

- Anlage einer Anpflanzfläche als Eingrünung zur freien Landschaft.
- Begrünung des Grundstücks.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen.

#### **Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach Umsetzung der Planung**

Im Folgenden wird durch eine numerische Gegenüberstellung geprüft, inwieweit für den Geltungsbereich durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gegenüber dem Bestand die Eingriffe in den Naturhaushalt vergrößert werden. Die Bilanzierung erfolgt anhand der Ökokonto-Verordnung – ÖKVO (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden Württemberg, 2010).



Tabelle 2: Numerische Bilanzierung von Bestand und Planung

Kompensationsbedarf für die Einbeziehungssatzung "Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil" Stadt Wertheim, ST Nassig  
ÖKVO vom 19.12.2010

01.03.2022

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
1	2	3	4	5	6	7	8
Fl.St. 14000	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>						
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland		6	1.440		8.640	
45.10	Einzelbaum	Walnuss (StU ca. 2,5 m, 8 Punkte), 3 Obstbäume (StU ca. 0,6 m, 6 Punkte)				31	
60.10	versiegelte Flächen (Bauwerk)	Holzhütte	1	60		60	
Fl.St. 14000	<b>1. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>						
33.80	Zierrasen	gärtnerische Anlage der unbebauten Bereiche	4		350		1.400
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	Anpflanzfläche	16		250		4.000
45.10	Einzelbaum	Erhalt Walnuss (StU ca. 2,5 m, 8 Punkte)					20
60.10	versiegelte Flächen (Bauwerk)	Dachfläche unbegrünt für technische Aufbauten, GRZ 0,4	1		600		600
60.20	Straße, Weg oder Platz	Verkehrsflächen, Wege bis GRZ 0,6	1		300		300
				<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>8.731</b>	<b>6.320</b>
						<b>Defizit</b>	<b>2.411</b>
							28%

Für den Geltungsbereich Einbeziehungssatzung „Im Tal, Flurstück Nr. 14000/Teil“ ergeben sich aufgrund der bestehenden Situation insgesamt 8.731 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Satzung ergeben sich für die Planung 6.320 Biotopwertpunkte. Rein rechnerisch ergibt sich ein Defizit von 2.411 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung der Stadt Wertheim auf externen Flächen. Der Nachweis hierüber ist mit Einreichung der Bauantragsunterlagen zu erbringen.

## 12.1 Ausgleich

Das Defizit aus der Bodenbewertung beläuft sich auf 9.508,80 Ökopunkte (s. Kapitel 11.2.1) und das Defizit aus der naturschutzrechtlichen Bilanzierung auf 2.411 Ökopunkte. Insgesamt muss somit ein Ausgleich für das Defizit von 11.919,80 Ökopunkten erfolgen.

## 13. Flächenstatistik

<b>Geltungsbereich Satzung (gesamt)</b>	<b>1.500 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
davon Baufenster	1.060 m <sup>2</sup>	
davon Fläche zum Anpflanzen	250 m <sup>2</sup>	