

Von: Inv-hohenlohe@gmx.de <Inv-hohenlohe@gmx.de>
Gesendet: Montag, 23. November 2020 16:26
An: 'mail@lurzvonbrunn.de' <mail@lurzvonbrunn.de>
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Wertplatz", Mulfingen

23.11.20

Bebauungsplan „Wertplatz“, Mulfingen

Schr. Lurz, von Brunn Architekten v. 24.9.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:

1. Bedarf

Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs sind konkrete Angaben zum Bedarf notwendig, insbesondere nachdem das Gebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Wir erwarten Bedarfsnachweise gem. den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau v. 15.2.2017 unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven einschließlich dem innerörtlichen Entwicklungspotential der Gemeinde Mulfingen.

Angesichts der hohen Anzahl an freien Wohnbauplätzen in der Gemeinde Mulfingen können wir keinen Bedarf für das Gebiet im vorgesehenen Umfang erkennen.

Neben einer Reduzierung der Bauflächen in Jagstnähe erwarten wir eine Zurücknahme noch unbebauter Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde Mulfingen im Flächennutzungsplan.

2. Standort

Das Plangebiet reicht sehr nahe an die Jagst heran. Die Jagst als hochsensibles ökologisch hochwertiges Gewässer benötigt jedoch einen ausreichend breiten Puffer und damit eine entsprechende Reduzierung der Bauflächen in Jagstnähe.

So reichen Baugrundstücke bis zum Damm. Stattdessen zum Damm zu außerhalb des Dammfußes mit Unterhaltungsweg zur Abschirmung des Gebiets eine durchgehende Eingrünung vorsehen.

Statt einer Bebauung bis in den letzten Winkel im Süden die im Südosten als Ausgleich geplante Wiesenfläche nach Westen zu bis an die Baugebietsgrenze entlang der Jagst ausweiten sowie die nördlich angrenzende Verkehrs- und Baugrundstücksfläche in Jagstnähe deutlich zurücknehmen (keine Bebauung der Flurstücke 1287, 1288, 1291/1, 1291/2, 1295 sowie Teile v.1296, 1297, 1298/1).

Damit wird gleichzeitig ein abrupter Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden, die geplante Streuobstwiese nicht mehr umbaut (soweit erkennbar auch ohne öffentlichen Zugang) und die Magerwiese auf Flst.1296 erhalten.

In der Begründung unter 2.1.4 (S.7) wird bereits ein abrupter Übergang vorhandener Bebauung zur freien Landschaft zu genannt.

Der vorhandene Badeplatz muss außerdem nicht in das Baugebiet miteinbezogen werden.

3.Gewässerrandstreifen/Erholungsschutzstreifen

In den Unterlagen werden weder der Gewässerrandstreifen noch der Erholungsschutzstreifen entlang der Jagst erwähnt bzw. dargestellt.

Da die Jagst ein Gewässer 1.Ordnung darstellt, ist nicht nur ein 10 m breiter gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante (in den Unterlagen noch darstellen), sondern auch ein 50 m breiter Erholungsschutzstreifen von neuen baulichen Anlagen grundsätzlich freizuhalten (gem. § 61 BNatSchG sowie § 47 NatSchG). Wohnbebauung zählt nicht zu den in § 61 BNatSchG bzw. § 47 NatSchG genannten Ausnahmen.

Wegen der sensiblen Jagst wäre eine Freihaltung besonders wichtig. Ein solcher Randstreifen wäre prädestiniert für eine ökologische Aufwertung. Es sind unbedingt größere Grünpuffer Richtung Jagst nötig.

4.Biotopschutz

In das Gebiet wurde ein geschütztes Heckenbiotop (auf Flst.1295, z.T. Flst.1296) miteinbezogen. In den Unterlagen wird dieses weder erwähnt noch gekennzeichnet.

In das Heckenbiotop soll nicht nur direkt eingegriffen werden, durch die künftig unmittelbar heranreichende Straßenfläche wird das Biotop gleichzeitig entwertet.

Wir lehnen den Eingriff in das Heckenbiotop schon wegen seiner Jagstnähe ab und erwarten, dass Flurstück 1295 mit den angrenzenden Flächen (s.Zif.2) unbebaut bleiben.

5.Streuobstwiesenschutz

Die Streuobstbestände im Plangebiet sind soweit erkennbar inzwischen ebenfalls gesetzlich geschützt (gem. § 33a des geänderten und seit dem 30.7.20 geltenden Naturschutzgesetzes).

Gem. Absatz 3 sind Umwandlungen von geschützten Streuobstbeständen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist. Wir erwarten entsprechende Ergänzungen.

Die bisher geplante Streuobstwiese mit lediglich 413 m² ist bei weitem nicht ausreichend. Sie soll dazu fast völlig umbaut werden und es fehlen die nötigen Festsetzungen.

6.Landschaftsschutzgebiet,Wasserschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet und das Wasserschutzgebiet mit Zone II im Südosten grenzen Richtung Jagst unmittelbar an das Plangebiet an. Dies spricht doch ebenfalls für einen breiten Puffer zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzflächen.

7.FFH- und Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet reicht außerdem unmittelbar an das FFH- und Vogelschutzgebiet an der Jagst heran.

Durch die Bebauung in Jagstnähe können Beeinträchtigungen der Schutzgebiete insbesondere durch eine Zunahme an Störungen nicht ausgeschlossen werden. Wir sehen deshalb entsprechende Verträglichkeitsvorprüfungen als notwendig an.

8. Artenschutz

Höhlenbäume

Die Höhlenbäume im Gebiet noch konkret erfassen und darstellen.

Vögel

Zu welchen Terminen wurden welche Vögel aktuell erfasst?

Gem. dem Text zur Karte auf S.26 der saP wurden die Farben den Außendienstterminen zugeordnet. In der Karte wird jedoch für die Vögel überwiegend nur eine Farbe verwendet, außerdem ohne Terminangabe.

Biber

Zum Biber ist in der saP (S.15) lediglich vermerkt, dass ein Vorkommen an der benachbarten Jagst möglich ist und dass durch die Baufeldbegrenzung keine negativen Auswirkungen auf den Biber zu erwarten sind.

Der gesamte an den Bebauungsplan angrenzende Jagstabschnitt und darüber hinaus ist im FFH-Gebiet als Biberlebensstätte ausgewiesen. Jagstaufwärts am gegenüberliegenden Jagstufer ist ein Biberbau eingetragen. Jagstabwärts auf derselben Seite wie das Baugebiet sind Biberrutschen erkennbar. Ein einzelstehender Baum ca. 50 m vom Baugebiet und über 10 m von der Jagst entfernt wurde schon länger vom Biber gefällt.

Schon zur Vermeidung von Biberschäden und späteren Konflikten mit dem Biber ist mit den Bauplätzen auf ausreichende Abstände Richtung Jagst zu achten. Dies ist bisher nicht der Fall.

Haselmaus

Das im Süden inzwischen aufgelassene Grabeland sowie die dort dicht mit Brombeeren bewachsenen Ruderalflächen sind für die Haselmaus ebenfalls potentiell geeignet.

Vor Eingriffen werden deshalb genauso eine Vergrämung und entsprechende CEF-Maßnahmen notwendig.

Der Winterschlaf ist außerdem witterungsabhängig und kann bis in den Mai reichen. Das Ende des Winterschlafs durch fachkundiges Personal feststellen. Vorher können die Wurzelstöcke nicht entfernt werden (in V2 darauf hinweisen).

Neben Haselmauskästen zusätzlich Totholzhaufen an geeigneter Stelle vorsehen. Außerdem die Eingriffe reduzieren (s. vorige Ziffern).

Reptilien

Gem. der saP wurden im Plangebiet aktuell keine Reptilien gefunden.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor wann und wo gezielt nach Reptilien gesucht wurde und ob dabei zeitgleich Vogelerfassungen erfolgten. Dies ist nachzuholen.

Für die Erfassung der versteckt lebenden Reptilien ist eine gleichzeitige Erfassung der Vögel ungünstig, da Vögel i.d.R. am frühen Vormittag, Reptilien eher am späten Vormittag bis in den Nachmittag hinein (je nach Witterung) am besten zu beobachten sind.

Für aussagekräftige Erhebungen sind mindestens 4 separate Begehungen (unabhängig von der Erfassung der Vögel) zwischen April und September nötig. Zur Beurteilung der verschiedenen

Teilbereiche sind Begehungen zu wechselnden Tageszeiten anzustreben – u.a. wegen Schattenwurf. Eine Begehung im Spätsommer ist insbesondere für den Nachweis kleiner Bestände wichtig, da dieser oft nur über die Schlüpflinge gelingt. Für Nachweise ist bis etwa 15-20 Grad Celsius eine gute Besonnung, bei höheren Temperaturen dagegen eine stärkere Bewölkung günstig.

Zur Erfassung der schwer auffindbaren Schlingnatter sind „Schlangenbleche“ unverzichtbar. Wurden diese bei den Erfassungen nicht verwendet, ist dies nachzuholen.

Die Flächen im Plangebiet mit früheren Nachweisen (s. Gutachten des Büros für Gewässerökologie Schwab. Hall v. 2011) können bereits als Reptilienlebensstätten angesehen werden.

Uns sind allerdings nur die Verbreitungskarten von 2008 bekannt ohne Einzeichnung der genauen Standorte der Reptilienfunde und ausgelegten „Schlangenbleche“.

Wir bitten deshalb noch um Mitteilung der Verbreitungskarten von 2009 bzw. weiteren Jahren mit Angabe der Fundorte der Reptilien und Lage der „Schlangenbleche“.

Als Reptilienlebensstätten sind im Plangebiet durchaus weitere Flächen möglich wie z.B. das Umfeld des Schuppens auf Flst.1283 usw.

Für die verlorengehenden Reptilienlebensstätten sind geeignete, genügend groß bemessene Flächen mit einer ausreichenden Anzahl an Maßnahmen rechtzeitig vor den Eingriffen vorzusehen.

Der Standort für CEF-Maßnahme 1 auf einem Spielplatz direkt neben Straße und Bebauung ist dazu ungeeignet. Außerdem sind deutlich mehr Stein-, Totholzhaufen und Sandlinsen über eine viel größere Fläche verteilt nötig.

Die zu vergrämenden Flächen sind zusätzlich mit Hackschnitzeln bzw. Folie zu überdecken. Die Vergrämung muss zwingend von fachkundigem Personal begleitet werden (V3 entsprechend ergänzen).

Der Erfolg aller CEF-Maßnahmen ist über ein mehrjähriges Monitoring zu kontrollieren. Notfalls sind die Maßnahmen nachzubessern.

9. Konkrete Planung

-Reduzierung der Bauflächen in Jagstnähe (s. vorige Ziffern).

-Zur Einsparung von Freiflächen die GRZ in den Bereichen mit lediglich 0,2 bzw. 0,35 auf 0,4 erhöhen.

Eine so geringe GRZ erscheint im übrigen unrealistisch. Stattdessen in Jagstnähe größere Grünpuffer vorsehen (s. vorige Ziffern).

-Keine Einfriedungen in den Flächen für Hochwasserschutz zulassen, ebenso keine Abgrabungen und Auffüllungen.

-Den im Planungsmodul bilanzierten Schotterweg so auch im Bebauungsplan festsetzen (als wasserdurchlässigen Weg).

-Zum Schutz des Regen- und Grundwassers vor Schadstoffeintrag unbeschichtete Metaldächer bzw. -außenfassaden ausschließen.

-Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Baugrundstücken ausdrücklich ausschließen.

-Zur Förderung erneuerbarer Energien Solarnutzung auf Dächern verbindlich festsetzen.

-Die geplante sowie bilanzierte Entwicklung einer Magerwiese mit hochstämmigen Obstbäumen (s. Begründung Zif. 4.11.3, S. 25 sowie Zif. 4.11.6, S.26) in den Textteil bei den Pflanzgeboten mit Pflegeangaben mitaufnehmen.

-Die Pflanzliste unter Zif. 2.12 im Textteil noch um Obstbaumsorten einschl. Walnuss ergänzen.

Auch in der Begründung unter Zif.3.2.5 (S.16) werden Obstbäume wie Walnuß, Birne für die Bepflanzung öffentlicher Grünflächen genannt.

In der Pflanzliste bei den Straßenbäumen die nicht heimischen Arten Gingko, Eisenholzbaum, Hopfenbuche, Ungarische Eiche und Sumpfeiche streichen und durch heimische Arten wie Stieleiche, Winterlinde usw. ersetzen.

-Bei Zif.2.11.2, Abs.1 im Textteil soll wohl auf die Pflanzliste unter 2.12 (statt 2.10.3) verwiesen werden.

-Zur Strukturanreicherung und als Maßnahme für national geschützte holzbewohnende Käfer gerodete Höhlenbäume an geeigneter Stelle lagern.

-Die Aufhängestandorte für die vorgesehenen jeweils 15 Nist- und Fledermauskästen im Umfeld noch konkret benennen und öffentlich-rechtlich sichern.

Die Kästen außerdem rechtzeitig vor den Eingriffen aufhängen.

-Die in der Begründung unter Zif.3.2.5 (S.16) genannten beabsichtigten Sichtfenster im Gehölzbestand entlang der Jagst , Aussichtsplattform, Förderung des Wassersports mit Booten usw. werden von uns entschieden abgelehnt. Für die Jagst gibt es aus gutem Grund eine Verordnung zur Einschränkung des Bootsbetriebs usw.

10.Bilanzierung

Biototypen Bestand

Die Wiesenfläche im Osten war vor Ort nicht als Intensivgrünland erkennbar, teils steht noch das Altgras. Die Wiese zumindest als Fettwiese mit 13 (statt lediglich 6) WP einstufen.

Biototypen Planung

-Wir erwarten, dass die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ mit bilanziert werden.

-Der Biotopwert mit 23 WP für die geplante Streuobstmagerwiese ist zu hoch, da sich die Wiese aus einem Ackerstandort entwickeln soll (Standort eutrophiert). Den Biotopwert wegen ungünstiger Standortbedingungen deutlich reduzieren. Außerdem sind die Entwicklung und angepasste Pflege der Magerwiese sowie die Pflanzung der Obstbäume im Textteil festzusetzen (s. Zif. 9).

-Die öffentlichen Grünflächen statt mit 6 WP wie im Bestand separat mit 4 WP bilanzieren, da keine geänderte Pflege zu erkennen ist (auch keine speziellen Pflegevorgaben).

-Der Schotterweg kann in der Planung nur als wasserdurchlässig bilanziert werden, wenn er so festgesetzt wird (s. Zif.9).

-Es wurden 5 (17 minus 12) entfallende Bäume auf 33.80 (Zierrasen) bilanziert. Soweit erkennbar entfallen die Bäume jedoch auf der bilanzierten Ruderalflur (35.64) und zwar mehr als 5 Bäume. Wir bitten um Prüfung.

-Es wurden 37 Einzelbäume in Hausgärten (60.60) mit insgesamt 41.736 Ökopunkten bilanziert.

Im Biotopwert für Hausgärten mit 6 WP sind jedoch bereits einzelne Bäume mit eingerechnet.

Mit 188 STU pro Baum wurde für die Pflanzbäume außerdem ein zu hoher Stammumfang zu Grunde gelegt.

Gem. der Ökokontoverordnung kann zum Stammumfang des Pflanzbaums zum Zeitpunkt der Pflanzung je nach Wuchsstärke ein Stammzuwachs von 50 bis höchstens 80 cm hinzu addiert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für starkwüchsige Bäume in Hausgärten oft der Platz nicht ausreicht, auch wegen Solarnutzung, und dass i.d.R. keine Pflanzkontrollen erfolgen, erst recht nicht Jahre später.

Es sollte deshalb auf eine separate Bilanzierung von Bäumen in Hausgärten verzichtet werden, ebenso auf eine Bilanzierung von Dachbegrünungen, deren tatsächliche Umsetzung schon durch Befreiungen stark von der Planung abweichen kann.

Bei einer Bilanzierung ist auf eine konsequente Umsetzung zu achten.

Boden

Wir erwarten, wie in solchen Bebauungsplanverfahren Standard, für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ebenfalls eine zahlenmäßige Bilanzierung sowie Angaben zu den Bodenwertezahlen. Es entsteht insgesamt ein deutlich höheres auszugleichendes Defizit als bisher bilanziert.

Welche Maßnahmen des Ökokontos sollen für den erforderlichen Ausgleich herangezogen werden?

11.Monitoring

Das im Umweltbericht festgelegte Monitoring muss so konkret bestimmt sein, dass klar erkennbar ist, welche einzelnen Maßnahmen wann und von wem ergriffen werden sollen.

Wir bitten um Änderung/Ergänzung der Planunterlagen

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis

Brigitte Vogel

Jäuchernstr. 14

74653 Ingelfingen-Eberstal
Tel-Nr. 06294/42440
Email: lnv-hohenlohe@gmx.de