

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET HÄCKER III, 10. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG“
IN OBERSONTHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplanung	9
B.4.1.1 Regionalplan	9
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.6.2 Grünflächen (private und öffentliche)	12
B.6.3 Pflanzgebote	12
B.7. Örtliche Bauvorschriften	13
B.8. Verkehr	13
B.9. Technische Infrastruktur	13
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	13
UMWELTBERICHT	14
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	14
U.2. Städtebauliche Konzeption	14
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	14
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	14
U.5. Übergeordnete Planungen	14
U.5.1 Regionalplanung	14
U.5.1.1 Regionalplan	14
U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	14
U.5.2 Bauleitplanung	14
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	14
U.5.2.2 Landschaftsplan	14
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	14
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	15
U.6.1 Untersuchungsgebiet	15
U.6.2 Untersuchungsumfang	15
U.6.3 Fachgutachten	16
U.6.3.1 Geräuschkontingentierung	16
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	17

U.7.1	Schutzgebiete	17
U.7.2	Biotopschutz	17
U.7.3	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
U.7.4	Artenschutz	18
U.7.5	Gewässerschutz	18
U.7.6	Denkmalschutz	18
U.7.7	Immissionsschutz	18
U.7.8	Landwirtschaft	19
U.7.9	Wald und Waldabstandsflächen	19
U.7.10	Altlasten	19
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	20
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	20
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	20
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
U.8.1.3	Schutzgut Boden	21
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	22
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	23
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	23
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	24
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	25
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	26
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	26
U.9.	Maßnahmenkonzeption	26
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	27
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	27
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	27
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	27
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	28
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	28
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	28
U.10.	Zusätzliche Angaben	28
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	28
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	29
U.10.4	Zusammenfassung	29
U.10.5	Referenzliste	30
TEXTTEIL		31
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
O	Örtliche Bauvorschriften	36
H	Hinweise und Empfehlungen	37
VERFAHRENSVERMERKE		39
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		41
ANHANG		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 3: Externe Kompensation	

ANLAGEN

Geräuschkontingentierung, rw bauphysik, Stand 29.03.2019

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- Geräuschkontingentierung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Die Erschließung erfolgte sukzessiv mit den Teilbereichen „Häcker I bis III“. Der Teilbereich III stellte dabei den westlichen Abschluss des Gebietes dar.

1992 trat der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III**“ in Kraft. Die dabei ausgewiesenen Bauflächen waren dabei vornehmlich für Erweiterungen der dort ansässigen Firma Kärcher vorgesehen. 1995 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, **1. Änderung und Erweiterung**“ aufgrund eines akuten Flächenbedarfes von zwei weiteren, im Gewerbegebiet ansässigen Firmen in Kraft. 2006 erfolgte eine **2. Erweiterung** um ca. 0,6 ha. Die **3. Änderung und Erweiterung** trat im Januar 2008 in Kraft und beinhaltete eine nochmalige Ausdehnung des Geltungsbereiches zur Realisierung eines Hackschnitzelheizkraftwerkes. Mit der im Juni 2008 erfolgten **4. Änderung** wurde die zulässige Gebäudehöhe aktuellen Erfordernissen angepasst. Im September 2008 erfolgte die **5. Änderung**, welche eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur effizienteren Nutzung der Erschließungsanlagen beinhaltete. Die **6. Änderung** ist am 24.09.2009 in Kraft getreten und wurde durch das an die Gemeinde herangetragene Anliegen, an der Zufahrt von L 1066 in das Gewerbegebiet einen Versorgungsautomat für Lebensmittel (Eier, Kartoffeln, u. ä.) aufzustellen erforderlich. Ende 2009 wurde ein Verfahren zur **7. Änderung** eingeleitet, das aber in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Häcker Hitzberg**“ und dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker IV**“ aufgegangen ist und nicht mehr weiter geführt wurde. Aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungs- und Umbaumaßnahmen der Firma Kärcher wurde 2011 die **8. Änderung** durchgeführt. Um zwei Hochregallagerhallen zu realisieren, mussten die maximalen Gebäudehöhen angepasst werden, da ein solcher Bau spezielle Anforderungen an die Gebäudekubatur stellt. Mit der **9. Änderung und Erweiterung** wurde 2015 eine Fläche im nordwestlichen Bereich des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen um einem regional ansässigen Unternehmen aus einem Teilort, die Neuansiedlung im Hauptort Obersontheim zu ermöglichen. Die von der Firma dringend benötigten Erweiterungsflächen konnten am bisherigen Standort, in einem Teilort von Obersontheim, nicht realisiert werden. Zudem wurden im Geltungsbereich (im GEe, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen.

Mit der vorliegenden **10. Änderung und Erweiterung** soll für den, durch die letzte Änderung realisierten kompletten Firmenneubau, eine dringend erforderliche Erweiterungsfläche geschaffen werden, da die Firma auch am neuen Standort weiter erfolgreich expandiert. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in nordwestlicher und westlicher Richtung des Geltungsbereiches an.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das ursprüngliche Plangebiet wird nach Nord um 10,0 m und nach Westen in einem Teilbereich um 25,0 m erweitert. Diese Erweiterung dient ausschließlich dem nächsten Bauabschnitt der dort ansässigen Firma. Eine Veränderung des Erschließungssystems ist in diesem Bereich nicht erforderlich da die Erweiterung ausschließlich eine Arrondierung des vorhandenen Betriebsgrundstücks darstellt und die Erschließung über dieses erfolgt. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum durch ein 5,0 breites Pflanzgebot und einen zusätzlichen 5,0 m breiten Baumgürtel wird, um das entsprechende Maß nach Norden und Westen verschoben, neu festgesetzt.

Somit wird an der städtebaulichen Konzeption keine wesentliche Änderung durchgeführt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden fast vollständig übernommen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die **Erweiterungsfläche** im Norden beträgt 0,5 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,34 ha	68 %
- Bauflächen	0,23 ha	46 %
- private Grünflächen	0,11 ha	22 %
• Öffentliche Grünflächen	0,16 ha	32 %
• Verkehrsflächen	0,004 ha	1 %

Die Gesamtfläche beträgt 1,94 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,71 ha	88 %
- Baufläche	1,57 ha	81 %
- private Grünflächen	0,14 ha	7 %
• Öffentliche Grünflächen	0,19 ha	10 %
• Verkehrsflächen	0,04 ha	2 %

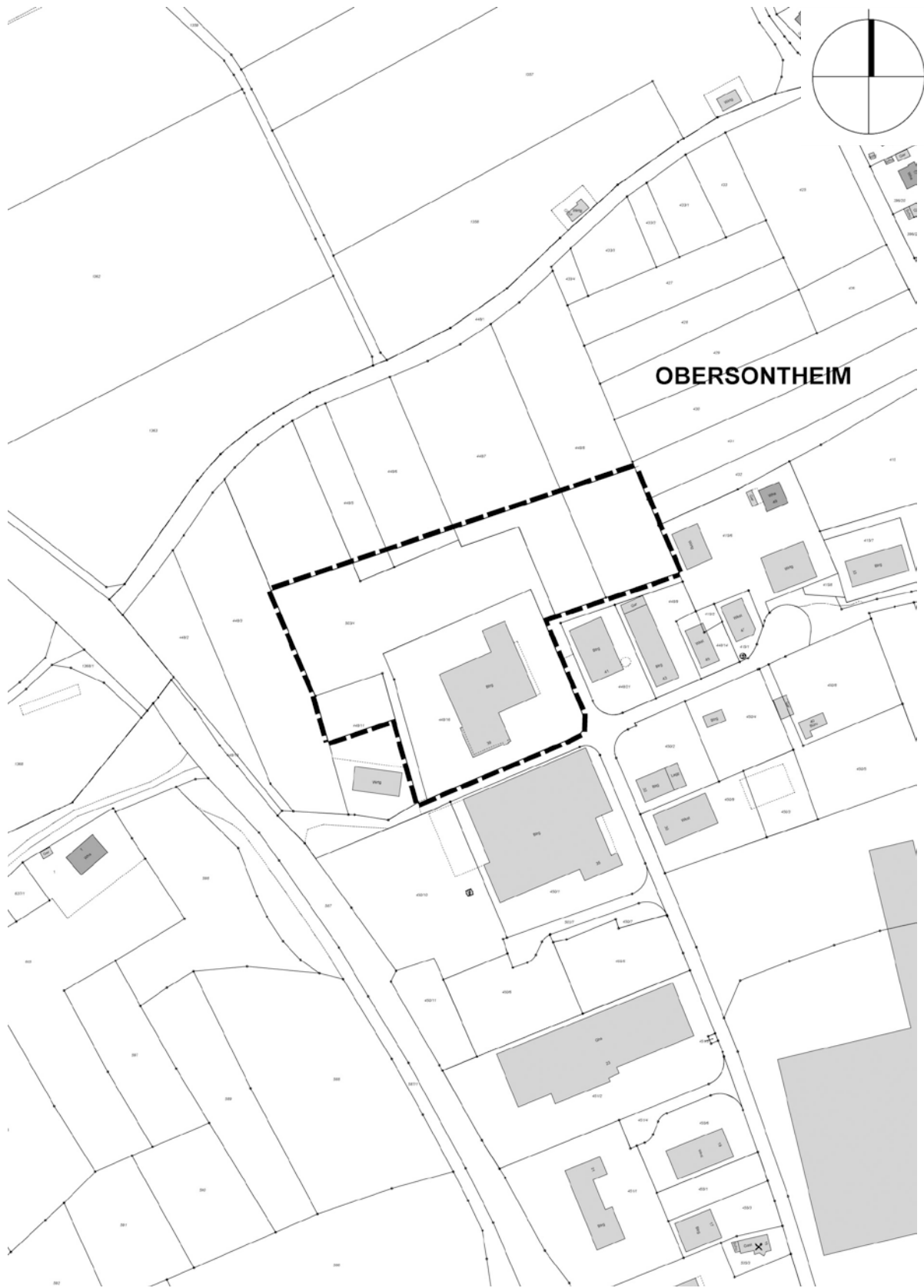


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der dargestellte Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung" ist der Geltungsbereich überwiegend als bestehende Gewerbefläche bzw. als geplante Gewerbefläche dargestellt. Somit hält der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot ein und bedarf keiner Genehmigung.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden überwiegend als bereits bestehendes Gewerbe oder als „Geplante und absehbare Umwandlung Gewerbe/Infrastruktur“ dargestellt. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich ein „Konflikt zwischen absehbarer Nutzung/Nutzungsänderung und Landschaftsplanung bzw. Grünordnung“ sowie der „Konflikt Ortsrandabschluss“. Der Geltungsbereich wird, sofern nicht bereits als bestehendes Gewerbe gekennzeichnet, als „geringer Pflege und Erhaltungsaufwand“ eingestuft und in Bezug auf das Landschaftsbild als „kulturlandschaftlich“ bzw. „naturfern/siedlungsbestimmt“ beschrieben.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häcker III, 10. Änderung und Erweiterung“ an:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Häcker/Hitzberg“, Inkrafttreten am 04.03.2010

Überplant wird in Teilbereichen der Bebauungsplan:

- „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“, Inkrafttreten am 02.07.2015

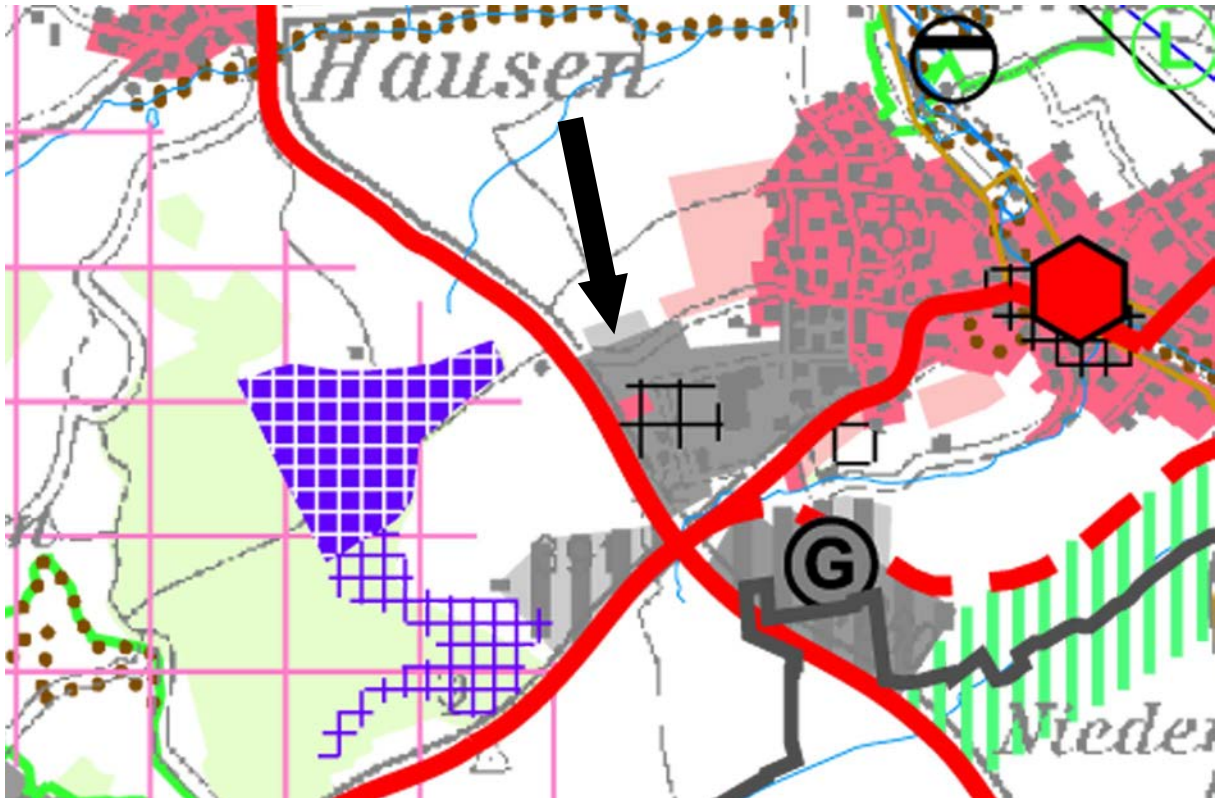


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

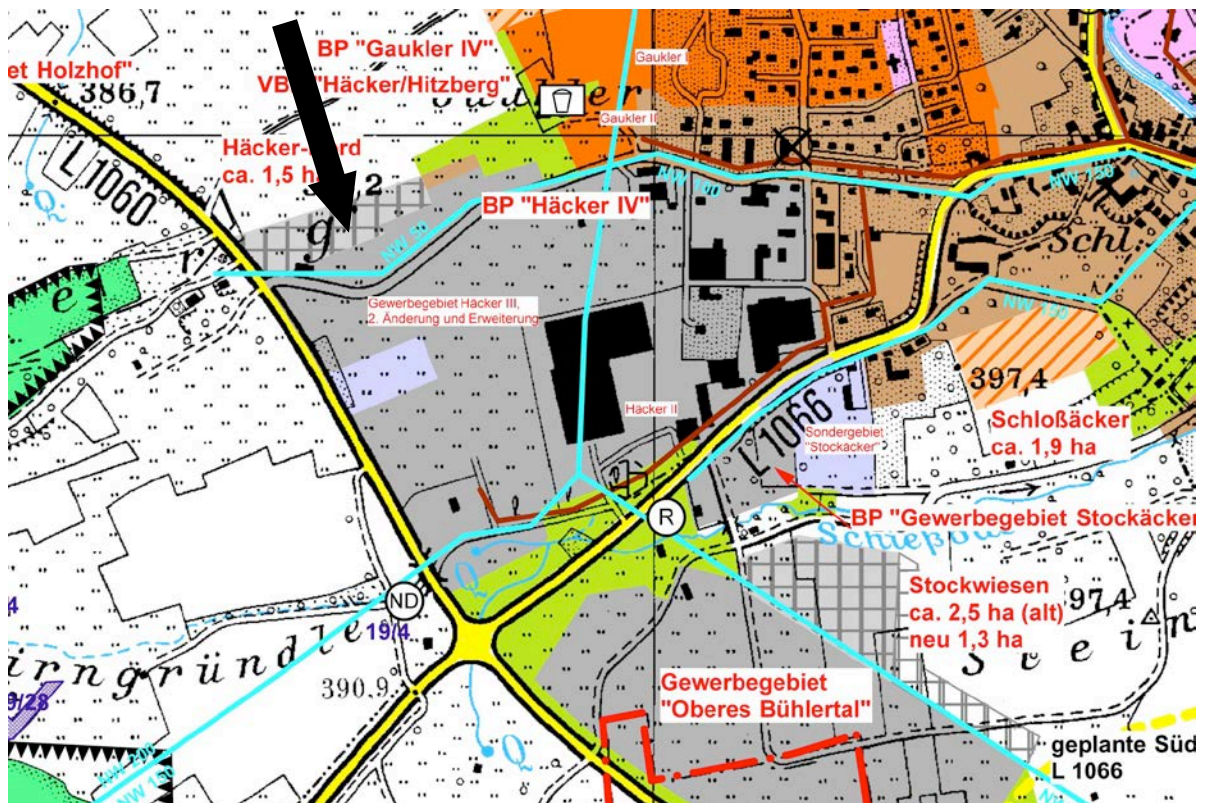


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

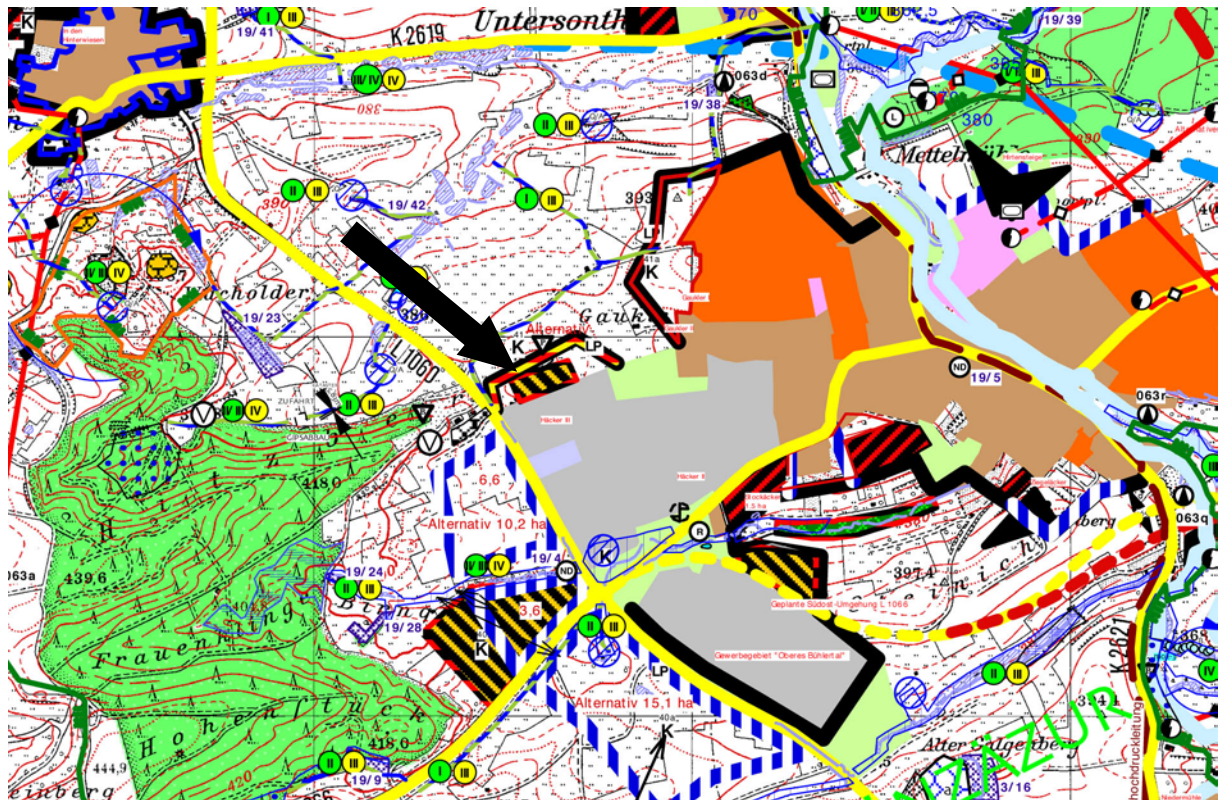


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ werden für den Geltungsbereich des Ergänzungsbereiches mit folgenden Ausnahmen unverändert übernommen:

Hinweis: Die in den vorhergehenden Bebauungsplänen für Maßnahmen und Pflanzgebote definierte Nummerierung wird beibehalten und übernommen. Die Nummerierung ist in diesem Bebauungsplan demnach nicht durchgängig, sondern lückig.

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Damit kann der Forderung der Raumordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart entsprochen werden und auch eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Eine Geräuschkontingentierung (Büro „rw bauphysik“, Stand 29.03.2019) ergab unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungsflächen eine Veränderung der bisher schon festgesetzten Emissionskontingente.

Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung (siehe Kapitel U.6.3.1 „Geräuschkontingentierung“) sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
	LEK, tags in dB(A)/m ²	LEK, nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche 1 (TF 1)	59	52
Teilfläche 2 (TF 2)	49	30

B.6.2 Grünflächen (private und öffentliche)

Zur Eingrünung und des Gebietes werden mehrere öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die gemäß den Pflanzgeboten und Maßnahmen umzusetzen sind.

B.6.3 Pflanzgebote

Die nicht durch die Änderung bzw. Erweiterung betroffenen Pflanzgebote werden übernommen und die überplanten Pflanzgebote an den neuen Geltungsbereich verlegt.

Das Pflanzgebot Pfg1 liegt nicht mehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde die alte Nummerierung jedoch beibehalten, so dass der vorliegende Bebauungsplan nur noch das Pflanzgebot Pfg2 enthält.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ werden für den Geltungsbereich des Ergänzungsbereiches unverändert übernommen:

B.8. Verkehr

Gegenüber der Darstellung im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ wird außer einer Verlängerung der „Irene-Kärcher-Straße“ im nördlichen Bereich um 5,0 m nach Norden keine Veränderung des Erschließungssystems durchgeführt.

B.9. Technische Infrastruktur

Die Technische Infrastruktur bleibt gegenüber des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ unverändert.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Oktober 2019

Trittner
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Der Hauptort Obersontheim und damit der vorliegende Bebauungsplan liegen in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und im untergeordneten Naturraum der „Hohenloher-Haller-Ebene“, einer schwach reliefierten Gäuplatte nördlich der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge. Die Teileinheit, in der das Gebiet liegt, ist die Vellberger Bucht. Geologisch handelt es sich hierbei um einen Lettenkeuperuntergrund, der auf weiten Teilen von Löß überdeckt wird. Entsprechend haben sich Braunerden über entkalktem Lösslehm oder aus schweren, kalkreichen Lettenkeupertonen gebildet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ackerwirtschaft gegenüber der Grünlandnutzung stark dominiert. Durch die intensive Nutzung und den hohen Anteil der Ackernutzung ist der Naturraum verhältnismäßig struktur- und artenarm. Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf kleine Waldinseln. Mit Jahresmitteltemperaturen von 7,5 °C und durchschnittlichen Niederschlägen von 600 - 870 mm gehört die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten des Hauptortes Obersontheim und schließt einen Teil des bereits bestehenden Gewerbegebietes mit ein. Das Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht sowie die Eingriffsregelung erstreckt sich lediglich auf den neu hinzukommenden Bereich sowie die Randbereiche des bestehenden Gewerbegebietes, die durch die vorliegende Planung geändert werden. Der gesamte Geltungsbereich umfasst dabei eine Größe von ca. 1,94 ha, der des Untersuchungsgebietes lediglich 0,69 ha.

Nördlich des Untersuchungsgebietes schließen sich eine Wiese sowie dahinter weitere landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befindet sich ebenfalls eine Wiese, die von der L1060 begrenzt wird. Im Süden grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche des Untersuchungsgebietes selbst besteht aus einer Wiese, von der ein kleiner Teil als Magere Flachland-Mähwiese kartiert wurde. Hier steht auch ein noch junger Baum. Die übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes liegen bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind dort als Feldhecke und Grünstreifen mit Bäumen festgesetzt.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biototypenkartierung vom Februar 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Geräuschkontingentierung

Im März 2019 wurde eine Untersuchung der erforderlichen Geräuschkontingentierungen durch das Ingenieurbüro rw bauphysik durchgeführt. Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

„Die Gemeinde Obersontheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "GEWERBE GEBIET HÄCKER III, 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG". Dabei sollen die nordwestlichen Gewerbegebietsflächen erweitert werden. Eine 2015 in diesem Bereich durchgeführte Geräuschkontingentierung wird mit der vorliegenden Untersuchung an die neue Planung angepasst. Für die vergrößerten Teilflächen wurden neue Emissionskontingente ermittelt, die dazu führen, dass sich die Immissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten nicht verschlechtert.

Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 [1] mit dem Programmsystem SoundPLAN durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Für die vergrößerten Teilflächen TF 1, TF 2 und die unveränderte Teilflächen TF 3 wurden folgende Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt:

Teilfläche	Emissionskontingent tags <small>$L_{EK, tags}$ in dB(A)/m²</small>	Emissionskontingent nachts <small>$L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m²</small>
Teilfläche 1 (TF 1)	59	52
Teilfläche 2 (TF 2)	49	30
Teilfläche 3 (TF 3)	--	40

Für die ermittelten Emissionskontingente werden keine Zusatzkontingente vergeben.

Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente wurden als Planwerte um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [4] herangezogen. Um für die tagaktiven Betriebe der nahegelegenen Teilfläche 3 zusätzliche Reserven vorzuhalten, wurden im Tageszeitraum die Planwerte nicht völlig ausgeschöpft (vgl. Tabelle 4, Kapitel 6.4 und Erstuntersuchung 2015). Für den Gewerbebestand auf Teilfläche 3 sollte auch weiterhin kein Tageskontingent festgelegt werden

Die Ergebnisse beziehen sich auf die genannten Emissionskontingente und auf die im Anhang dargestellten Teilflächen. Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zuschnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Der Genehmigungsbehörde bleibt eine abschließende Beurteilung vorbehalten.“

Anmerkung: Die Teilfläche 3 (TF 3) liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung. An der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ festgesetzten Geräuschkontingentierung hat sich durch die vorliegende Erweiterung für die Teilfläche 3 nichts verändert.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

U.7.2 Biotopschutz

Gesetzliche geschützte Biotope liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgende LRT liegen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

LRT-Typ:	6510 Magere Flachland-Mähwiese
LRT-Name:	Salbei-Glatthafer-Wiese mit Streuobst W Obersontheim
LRT-Nr.:	6500012746119020
Lage (FFH-Gebiet):	außerhalb von FFH-Gebieten
Fläche:	1.538 m ²
Erhaltungszustand:	B
prioritärer LRT:	nein
Beschreibung:	Auf flachem, nordexponiertem Hang gelegene, lange, schmale, mit einer Zeile junger Apfelbäume bestockte, artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese (trockener Flügel des Arrhenatherion), die offenbar regelmäßig gemäht und nicht gedüngt wird. Die Grasnarbe ist mäßig wüchsig, von Aufrechter Trespe dominiert, mit beigemischten Ober- und Untergräsern (Glatthafer, Wiesen-Fuchsschwanz bzw. Ruchgras).

Krautanteil hoch, mit typischen Magerkeits- und Trockenheitszeigern wie Wiesen-Salbei und Knolligem Hahnenfuß sowie eher mesophilen wertgebenden Arten wie Acker-Witwenblume, Wiesen-Flockenblume und Wiesen-Margerite.

Nitrophyten sind nur schwach vertreten (überwiegend Wiesenlößzahn). Mäßig homogener Aufbau, unter den jungen Bäumen überwiegen Gräser.

Durch die Überplanung von 107 m² einer Mageren Flachland-Mähwiese ist diese Fläche wieder auszugleichen.

U.7.4 Artenschutz

Streng geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Lediglich ein noch junger Baum ohne Höhlungen oder freie Nester liegt innerhalb des Untersuchungsbereichs. Zudem befindet er sich in der geplanten Grünfläche und könnte damit erhalten werden. Für Offenlandbrüter wie der Feldlerche ergibt sich durch die nur geringfügige Verschiebung der Baugrenze von wenigen Metern nach Norden keine geänderte Situation. Ein ggf. vorhandener Brutplatz wird sich unter Umständen ebenfalls geringfügig verschieben. Nach Westen bleibt zwischen der bereits bestehenden bzw. zulässigen Bebauung und der Straße mit den dahinter stehenden Bäumen auf ansteigendem Gelände nicht genügend Raum als Brutstätte. Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für Offenlandbrüter ergibt sich demnach nicht. Weitere Lebensräume für streng geschützte Arten finden sich im Untersuchungsgebiet nicht. Verbotstatbestände des Artenschutzrechts treten damit nicht ein und es werden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

U.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

U.7.7 Immissionsschutz

Für den Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Durch die Planung ist, unter den bestehenden Auflagen, mit keiner negativen auswirkenden Immission zu rechnen (siehe Kapitel U.6.3.1 „Geräuschkontingentierung“). Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung ist folgendes zu beachten:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Grenzen der Teilflächen eindeutig festgesetzt worden. Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zu-

schnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente wurden als Planwerte um 6dB reduzierte Immissionswerte nach TA Lärm herangezogen. Um für die tagaktiven Betriebe der nahegelegenen Teilfläche 3 zusätzliche Reserven vorzuhalten, wurden im Tageszeitraum die Planwerte nicht völlig ausgeschöpft (vgl. hierzu auch Geräuschkontingentierung, Büro „rw bau-physik“, Stand Entwurf E1 29.03.2019, Tabelle 4, Kapitel 6.4 und Erstuntersuchung 2015).

Für den Gewerbebestand auf Teilfläche 3 sollte auch weiterhin kein Tageskontingent festgelegt werden

In der vorliegenden Untersuchung wurden keine Zusatzkontingente vergeben.

Die Innenwirkung wurde im vorliegenden Gutachten nicht untersucht. Bei Immissionsrelevanz eines Betriebs oder bei Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohn- oder Büroräume) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Innenwirkung im Zuge des nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm [4] zu überprüfen.

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

U.7.10 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert (Basisszenario) und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung.

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Bestandsanalyse und Prognose beziehen sich beide nur auf den Teil des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Anhang 1), der auch tatsächlich ergänzt bzw. inhaltlich überplant wird. Innerhalb der übrigen Bereiche der im Plangebiet liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne ändert sich die Situation der Umweltbelange durch die Vorliegende Änderung nicht. Auf eine Beschreibung dieser Bereiche kann demnach verzichtet werden.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spazierengehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Hauptortes von Obersontheim und grenzt dort an das bestehende Gewerbegebiet an. Aufgrund von Ausstattung und Lage des Gebiets spielt dies für die Erholung der Menschen bzw. der Bevölkerung von Obersontheim nur eine untergeordnete Rolle. Innerhalb der Fläche selbst verlaufen keine zur Erholung nutzbaren Wege. Nördlich und westlich außerhalb des Plangebietes verlaufen jedoch einige Feldwege, die auch der Naherholung dienen. Erholungseinrichtungen wie Grillplätze oder Bänke finden sich im Plangebiet nicht.

Prognose

Die Erholungseignung des Plangebiets bzw. der umliegenden Flächen wird durch das Vorhaben nur geringfügig eingeschränkt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten rückt die Baugrenze einige Meter weiter in Richtung der zur Erholung nutzbaren Feldwege. Dadurch schränkt sich auch der (gefühlte) Erholungsraum etwas ein. Alle bisherigen Wegeverbindungen bleiben jedoch auch zukünftig erhalten.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich als Fettwiese genutzt. Ein kleiner Bereich von 107 m² ist jedoch als Magerwiese kartiert worden. Hier kommen unter anderem Arten wie Wiesen-Salbei, Knolliger Hahnenfuß und Wiesen-Margerite vor. Innerhalb der Magerwiese steht ein noch junger Obstbaum. Im Anschluss an die Wiesen befinden sich im bestehenden Bebauungsplan eine Feldhecke sowie eine mit Bäumen bestandene Intensivwiese, die als Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets dienen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Biotoptyp mit naturschutzfachlicher Bedeutung:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	mittel
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	hoch
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	gering
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	hoch

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang überwiegend als Wiesen genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die zur Eingrünung vorgesehene Gehölzstrukturen (Hecken und Bäume) im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan werden ebenfalls überplant (bzw. verschoben). Am neuen Geltungsbereichsrand ist eine neue Eingrünung vorgesehen, die das Prinzip der bisherigen Eingrünung aufgreift. Trotzdem wird sich der Wert der Biotoptypen bzw. des Schutzgutes Tiere und Pflanzen deutlich verringern.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum, und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- **Sonderstandort für die naturnahe Vegetation**
(wenn vorhanden)
- **Archive der Natur- und Kulturgeschichte**
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper, der von geringmächtigem Löss überdeckt wird. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pseudogley-Pelosol und zum anderen aus Braunerde-Pseudogley-Pelosol zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton (Gipskeuper) sowie Lehm (Löss). Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch bis sehr hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht. Ebenso wenig sind Archive der Natur- und Kulturgeschichte bekannt.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe, als Standort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Bestand

Die Nutzung der Fläche als Wiese ist für den Landschaftsraum typisch und entspricht auch den angrenzenden Nutzungen. Ausnahme stellt die einzelne, junge Baumreihe dar, die von einer Mageren Flachland-Mähwiese begleitet wird und den Wiesenschlag etwas sonderbar teilt. Die Fläche grenzt an den 1000 Meter Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte bzw. überlagert diesen geringfügig. Eine besondere Vernetzung für den Naturschutz weist die Fläche mit Ausnahme der jungen und damit nur mäßig geeigneten Baumreihe bislang nicht auf.

Prognose

Die Fläche stellt die logische Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes dar und ist (mit Ausnahme des kleinen Magerwiesenbereiches) als Fettwiese weder besonders geeignet noch ungeeignet. Die übrige Wiesenfläche verkleinert sich entsprechend, was sie für eine Bewirtschaftung unrentabler macht. Dennoch verbleiben ausreichend große Flächen um sie auch weiterhin nutzen zu können. Einer zukünftigen Vernetzung im Sinne des Biotopverbundes in diesem Bereich steht die Planung nicht entgegen. Die nur mäßig ausgeprägte aber dennoch vorhandene Vernetzung der jungen Baumreihe bleibt auch zukünftig erhalten.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Bestand

Oberflächengewässer befinden sich im Eingriffsbereich keine. Erst einige 100 Meter weiter nördlich verläuft der Ernsbach, der über den Riedbach in die Bühler mündet. Im Süden des (bereits rechtskräftigen) Geltungsbereiches verläuft der Schießbach, der ebenfalls in die Bühler mündet.

Geologisch befindet sich das Gebiet im Gipskeuper und wird als Festgesteins-Grundwasserleiter mit einer mäßigen Ergiebigkeit angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel beschrieben.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Die Bachläufe liegen nicht im Eingriffsbereich.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Bestand

Die offenen Grünlandflächen im und um den Geltungsbereich besitzen durch die nächtliche Wärmeabstrahlung eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle nach Nordwesten auf. Die Entstehende Kaltluft fließt damit in Richtung Ernsbach ab. Theoretisch könnte sie über den Riedbach bis ins Bühleretal gelangen, sofern sie nicht von bestehenden Hindernissen aufgehalten wird. Aufgrund der geringen Größe des

Plangebietes sowie des ungewissen Abtransports der Kaltluft liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ebenso wenig vor wie eine Kalt- oder Frischluftleitbahn. Die Gehölze innerhalb des Bebauungsplanes dagegen können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell und unmittelbar angrenzend noch klimaausgleichend, aufgrund kühlend wirkender Flächen, werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Auf die angrenzende Siedlung hat dies aufgrund des fehlenden Lufttransports in dessen Richtung kaum eine Auswirkungen. Jedoch wird sich der Planbereich selbst stärker aufheizen und die Luftqualität verringert sich durch das Gewerbe. Dies kann sich wiederum auf die Menschen auswirken, die den nördlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg zur Naherholung nutzen. Die filternde Funktion der Gehölze wird sich aufgrund der neuen Eingrünung nicht verändern.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Bestand

Das Landschaftsbild ist von eher größeren Acker- und Wiesenschlägen sowie von den entlang von Straßen, Wegen und Bächen teilweise vorkommenden Gehölzen geprägt. Begrenzt wird es durch die bestehenden Siedlungs- und Waldränder. Zudem wird es durch größere Straßen wie die L1060 getrennt. In der Fläche selbst kommen mit Ausnahme des einen Baumes sowie der planerisch vorhandenen Eingrünung keine strukturierenden Elemente vor. Die Fläche ist von Norden her von der L1060, dem nordöstlich in einiger Entfernung angrenzenden Wohnbaugebiet sowie den dazwischen verlaufenden Feldwegen gut einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Grundsätzlich bedeutet jede Bebauung offener Flächen einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung auch relativ gut einsehbar, wobei sie an ein, wenn auch nicht hochwertiges, Naherholungsgebiet angrenzt und dieses damit geringfügig abwertet. Strukturierende Elemente werden mit Ausnahme des einen Baumes nicht überplant. Die geplante Eingrünung wirkt dem Eingriff ins Landschaftsbild entgegen.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine solchen Elemente.

Prognose

Demnach entstehen keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Durch einen Brand im Plangebiet kann es, vor allem in Abhängigkeit des dortigen Gewerbes bzw. der dort gelagerten und verarbeiteten Stoffe, durch den entstehenden, giftigen Rauch zu Gefahren für im Umfeld befindliche Menschen (nordöstlich gelegenes Wohngebiet) oder Tiere und Biotope kommen. Letztere (besonders auch die direkt angrenzende Magere Flachland-Mähwiese) können auch durch verunreinigtes Löschwasser oder Leckagen, insbesondere wenn diese den Ernsbach erreichen, betroffen sein. Auch ein Abkommen eines schwer beladenen LKWs von der L1060, der erst im Gewerbegebiet zum Stehen kommt, könnte einen Schadensfall auslösen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zur Erweiterung bereits bestehender Firmen handelt ergeben sich für diesen Betrachtungsbereich keine adäquaten alternativen Planungsmöglichkeiten.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Gewerbegebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Diese gelten auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die versiegelten Flächen sollten auf das absolut notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 1 BauGB beschränkt werden.
- Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen sowie die Einbindung in die Landschaft nicht zusätzlich zu belasten, sollte die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben untersagt werden.
- Im Bereich von Stellplätzen sollen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, um den Anteil vollversiegelter Fläche zu reduzieren. Dadurch lassen sich negative Wirkungen auf Wasserhaushalt und Boden verringern.
- Das Gewerbegebiet sollte vor allem auf der landschaftszugewandten Nord- und Westseite eingegrünt werden. Es sollen landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden, um das Gewerbegebiet in die Umgebung einzubinden. Landschaftsuntypische Nadelgehölze, streng geschnittene Hecken, Mauern, Bretterzäune u. ä. sollten entlang der landschaftszugewandten Grenzen ebenso untersagt werden wie hohe Aufschüttungen oder massive Böschungsverbauungen.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen mit Ausnahme der geplanten Eingrünung innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Anlage einer Trockenmauer (Ökokonto-Maßnahme)
- Anlage einer Feldhecke (Ökokonto-Maßnahme)

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Der Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ ist über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 107 m² dem LRT „Magere Flachland Mähwiese“ zuzuordnen. Diese geht vollständig verloren. Hierfür wird westlich des Geltungsbereiches eine bestehende Fettwiese extensiviert und zu einer Mähwiese entwickelt. Diese externe Maßnahme wird im Anhang 3 beschrieben.

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzten sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, nach Abschluss der Baumaßnahmen den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

U.10.4 Zusammenfassung

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Die Erschließung erfolgte sukzessiv mit den Teilbereichen „Häcker I bis III“. Der Teilbereich III stellte dabei den westlichen Abschluss des Gebietes dar.

Mit der vorliegenden 10. Änderung und Erweiterung soll für den, durch die letzte Änderung realisierten kompletten Firmenneubau, eine dringend erforderliche Erweiterungsfläche geschaffen werden, da die Firma auch am neuen Standort weiter erfolgreich expandiert. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in nordwestlicher und westlicher Richtung des Geltungsbereiches an.

Das ursprüngliche Plangebiet wird nach Norden um 10,0 m und nach Westen in einem Teilbereich um 25,0 m erweitert. Eine Veränderung des Erschließungssystems ist nicht notwendig. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum durch ein 5 Meter breites Pflanzgebot und einen zusätzlichen 5 Meter breiten Baumgürtel wird, um das entsprechende Maß nach Norden und Westen verschoben, neu festgesetzt.

Somit wird an der städtebaulichen Konzeption keine wesentliche Änderung durchgeführt, da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes fast vollständig übernommen werden. Dementsprechend sind Umweltbericht und Eingriffsregelung auch nur auf den im Norden neu hinzukommenden und den überplanten (bisherige Eingrünung) Bereich bezogen. Dieser umfasst eine Größe von 0,69 ha, der gesamte Geltungsbereich ca. 1,94 ha.

Nördlich des Untersuchungsgebietes schließen sich eine Wiese sowie dahinter weitere landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befindet sich ebenfalls eine Wiese, die von der L1060 begrenzt wird. Im Süden grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche des Untersuchungsgebietes selbst besteht aus einer Wiese, von der ein kleiner Teil als Magere Flachland-Mähwiese kartiert wurde. Hier steht auch ein noch junger Baum. Die übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes liegen bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind dort als Feldhecke und Grünstreifen mit Bäumen festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung wird Boden versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die bebauten und versiegelten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die Kaltluftentstehung wird verhindert. Mit der Überplanung des Gebietes werden die bislang der offenen Landschaft zugeordneten Flächen nun der Siedlungs- und Infrastruktur zugeschlagen. Durch die geplante Bebauung werden Biotope in ihrem Wert gemindert.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Hierfür werden Grünflächen im Randbereich des Bebauungsplans ausgewiesen, Vorgaben zu Einfriedungen getroffen und grell leuchtende und reflektierende Farben ausgeschlossen. Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage bzw. Zuordnung einer Trockenmauer und einer Feldhecke vorgesehen (Ökokonto-Maßnahmen). Bei Durchführung aller internen und externen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 107 m² dem LRT „Magere Flachland Mähwiese“ zuzuordnen. Diese gehen vollständig verloren. Hierfür wird westlich des Geltungsbereiches eine bestehende Fettwiese extensiviert und zu einer Mähwiese entwickelt.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2019
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Februar 2019
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	Mai bis Juli 2019
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änderung und Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Gewerbegebiet GE 1

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Passive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so geartet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken. Schutzwürdige Aufenthaltsräume sind ohne aktiven Lärmschutz zulässig, wenn kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen.

P.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Passive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so geartet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung (siehe Kapitel U.6.3.1 „Geräuschkontingentierung“) sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
	LEK, tags in dB(A)/m ²	LEK, nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche 1 (TF 1)	59	52
Teilfläche 2 (TF 2)	49	30

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans "GEWERBEGEBIET HÄCKER III, 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG" liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Die „Summation“ und die „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 sind grundsätzlich zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb.

Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. Außenwandhöhe (AH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeinschrieb. Sie dürfen, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die geplante Geländeoberfläche ist im Genehmigungsverfahren festzulegen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,25 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb ist eine offene ohne Längenbeschränkung festgesetzt

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig sind je eine Ein- und Ausfahrt pro Betriebsgrundstück. Die festgesetzten Baumstandorte können dabei bis zu 4,0 m verändert werden.

Innerhalb der Kurvenradien der Ausfahrtsbereiche aus den Stichstraßen in die Hauptschließungsstraße sind Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die gemäß flächenhaften Pflanzgebieten oder Einzelpflanzgebieten umzusetzen sind.

P.8.2 Private Grünflächen

Es werden mehrere private Grünflächen festgesetzt, die gemäß den Einzelpflanzgeboten umzusetzen sind.

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind entlang der Erschließungsstraßen und am Rand des Gewerbegebietes mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 4,0 m abgewichen werden.

Soweit im Plan eingetragen sind folgende Baumarten anzupflanzen:

- AQ Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitz-Ahorn)
- TP Tilia europaea "Pallida" (Kaiser-Linde)
- AP Alnus x spaethii (Purpurerle)

P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg 2:

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Hecke ist durchschnittlich je 1,5 m² ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen. Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 60-100 cm, Heister sind 2 x verpflanzte mit einer Höhe von mindestens 125-150 cm anzupflanzen.

Hinweis: Das Pflanzgebot Pfg1 liegt nicht mehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches.

Pflanzliste gebietsheimischer Laubgehölze

Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzung als Heister, eingestreut in eine Heckenpflanzung:
Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzte, Höhe mindestens 125 bis 150 cm.

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher, Pflanzung als mehrreihige Hecke, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m (=1 Pflanze je 1,5 m²)

Pflanzenqualität: verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

-
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
 - *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
 - *Ligustrum vulgare* (Rainweide)
 - *Prunus spinosa* (Schlehe)
 - *Rosa canina* (Hunds-Rose)
 - *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änderung und Erweiterung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ übernommen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben oder Materialien ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen, soweit im Plan nicht anders festgesetzt. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Mauern sind als Einfriedung unzulässig. Bretterzäune zur freien Landschaft sind unzulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlage über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig. Außerhalb des Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen sowie Firmen- oder Hinweisschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand von L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die

Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Ausgrabungen Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.05.2019
Auslegungsbeschluss	am	08.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.11.	bis 16.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	14.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	27.02.2020

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,
den 08.10.2019

Obersontheim,
den 14.02.2020

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 14.02.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Die Erschließung erfolgte sukzessiv mit den Teilbereichen „Häcker I bis III“. Der Teilbereich III stellte dabei den westlichen Abschluss des Gebietes dar.

Mit der vorliegenden 10. Änderung und Erweiterung soll für den, durch die letzte Änderung realisierten kompletten Firmenneubau, eine dringend erforderliche Erweiterungsfläche geschaffen werden, da die Firma auch am neuen Standort weiter erfolgreich expandiert. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in nordwestlicher und westlicher Richtung des Geltungsbereiches an.

Das ursprüngliche Plangebiet wird nach Norden um 10,0 m und nach Westen in einem Teilbereich um 25,0 m erweitert. Eine Veränderung des Erschließungssystems ist nicht notwendig. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum durch ein 5 Meter breites Pflanzgebot und einen zusätzlichen 5 Meter breiten Baumgürtel wird, um das entsprechende Maß nach Norden und Westen verschoben, neu festgesetzt.

Somit wird an der städtebaulichen Konzeption keine wesentliche Änderung durchgeführt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden fast vollständig übernommen. Dementsprechend sind Umweltbericht und Eingriffsregelung auch nur auf den im Norden neu hinzukommenden und den überplanten (bisherige Eingrünung) Bereich bezogen. Dieser umfasst eine Größe von 0,69 ha, der gesamte Geltungsbereich ca. 1,94 ha.

Nördlich des Untersuchungsgebietes schließen sich eine Wiese sowie dahinter weitere landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befindet sich ebenfalls eine Wiese, die von der L1060 begrenzt wird. Im Süden grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche des Untersuchungsgebietes selbst besteht aus einer Wiese, von der ein kleiner Teil als Magere Flachland-Mähwiese kartiert wurde. Hier steht auch ein noch junger Baum. Die übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes liegen bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind dort als Feldhecke und Grünstreifen mit Bäumen festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung wird Boden versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die bebauten und versiegelten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die Kaltluftentstehung wird verhindert. Mit der Überplanung des Gebietes werden die bislang der offenen Landschaft zugeordneten Flächen nun der Siedlungs- und Infrastruktur zugeschlagen. Durch die geplante Bebauung werden Biotope in ihrem Wert gemindert.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Hierfür werden Grünflächen im Randbereich des Bebauungsplans ausgewiesen, Vorgaben zu Einfriedungen getroffen und grell leuchtende und reflektierende Farben ausgeschlossen. Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage bzw. Zuordnung einer Trockenmauer und einer Feldhecke vorgesehen (Ökokonto-Maßnahmen). Bei Durchführung aller internen und externen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 107 m² dem LRT „Magere Flachland Mähwiese“ zuzuordnen. Diese gehen vollständig verloren. Hierfür wird westlich des Geltungsbereiches eine bestehende Fettwiese extensiviert und zu einer Mähwiese entwickelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05. bis 01.07.2019. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom Regionalverband Heilbronn-Franken wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässt und verweisen daher auf die Berücksichtigung der Agglomerationsregelung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Gewerbegebiet bereits ein Autohaus, ein Discounter und ein großflächiger Fachmarkt vorhanden sind und bitte dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Dies wurde dahingehend aufgenommen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im weiteren Verfahren auf den nördlichen Änderungs- und Erweiterungsbereich reduziert wurde. Hier werden Einzelhandelsbetriebe zukünftig ausgeschlossen.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11. bis 16.12.2019. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt.

Am 14.02.2020 wurde der Satzungsbeschluss getroffen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am 27.02.2020 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.