

UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG  
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**„HALDENÄCKER OST“**  
IN HERLEBACH



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
4.1 Regionalplanung	10
4.1.1 Regionalplan	10
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	10
4.2 Bauleitplanung	10
4.2.1 Flächennutzungsplan	10
4.2.2 Landschaftsplan	11
4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
<b>5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>14</b>
5.1 Untersuchungsgebiet	14
5.2 Untersuchungsumfang	14
<b>6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>14</b>
6.1 Schutzgebiete	14
6.2 Biotopschutz	15
6.3 Artenschutz	15
6.4 Gewässerschutz	15
6.5 Denkmalschutz	15
6.6 Immissionsschutz	15
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	15
6.8 Altlasten	15
<b>7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	16
7.1.1 Schutzgut Mensch	16
7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
7.1.3 Schutzgut Boden	17
7.1.4 Schutzgut Wasser	17
7.1.5 Schutzgut Klima und Luft	17
7.1.6 Schutzgut Landschaft	18
7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	19
7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	19
7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	19
<b>8. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>20</b>
8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	20
8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	20
<b>9. Zusätzliche Angaben</b>	<b>21</b>
9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21

9.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	21
9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	21
9.4	Zusammenfassung	22
	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>23</b>
	<b>10. Abwägung der Maßnahmen</b>	<b>23</b>
	<b>11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>23</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung	23
11.2	Maß der baulichen Nutzung	23
11.3	Nebenanlagen	24
11.4	Bauweise	24
11.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	24
11.6	Zahl der Wohnungen	24
11.7	Versorgungsanlagen und –leitungen	24
11.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
11.9	Pflanzgebote	24
	<b>12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
12.1	Äußere Gestaltung	25
12.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	25
12.3	Zwerchbauten	25
12.4	Einfriedungen, Stützmauern	25
12.5	Stellplätze	25
	<b>13. Verkehr</b>	<b>26</b>
13.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	26
13.2	Innere Erschließung	26
	<b>14. Technische Infrastruktur</b>	<b>26</b>
14.1	Wasserversorgung	26
14.2	Abwasserbeseitigung	26
14.3	Stromversorgung	26
	<b>15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>26</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>27</b>
	<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>27</b>
	<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
	<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>32</b>
	<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>35</b>
	<b>ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG</b>	<b>37</b>
	<b>ANHANG</b>	
	Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 2: Externe Kompensation	
	Anhang 3: Pflanzplan zur externen Kompensation	
	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	

---

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000	8
Bild 2: Städtebaulicher Entwurf 1:1.000	9
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	12
Bild 5: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:10.000	13
Bild 6: Luftbild 1:2.000	13



## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht
- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

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. 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
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.





## UMWELTBERICHT

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der zur ehemals selbständigen Gemeinde Oberfischach gehörende Ortsteil Herlebach befindet sich nordwestlich des Hauptortes Obersontheim. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Straßendorf welches ursprünglich durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt war. Nicht zuletzt durch den strukturellen Wandel hat sich im Ort durch die Ausweisung neuer Baugebiete eine zunehmende Wohnentwicklung vollzogen. So erfolgte die Siedlungsentwicklung gegenüber dem ursprünglichen Ortskern zunehmend nach Norden.

Um auch künftig ortsansässigen Bauinteressenten Wohnbauflächen bereitzustellen, soll eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Herlebach einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine Bauzeile östlich der Straße „Höhäcker“, welche bisher nur einseitig erschlossen ist. Mit der vorliegenden Planung sollen die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentiale genutzt und eine städtebauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Herlebach geschaffen werden. Um die städtebauliche Entwicklung in ausreichendem Maße zu steuern, soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Baumöglichkeiten sollen sich dabei zum einen an die umgebende Bebauung anpassen, zum anderen jedoch eine gewisse Flexibilität zulassen.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Herlebach und umfasst eine Fläche von insgesamt 0,2 ha. Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausweisung von drei Wohnbauplätzen mit einer Grundstücksgröße von ca. 650 m<sup>2</sup> vor (siehe Bild 2).

Das Gelände steigt von der Straße „Höhäcker“ zunächst stark an und fällt Richtung Osten wieder ab. Somit befindet sich das Plangebiet topographisch auf einer Kuppenlage. In westlicher Richtung grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Südlich befindet sich eine Streuobstwiese, in welche jedoch nicht eingegriffen wird. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“. Zur besseren Einbindung der Wohnbebauung in die freie Landschaft ist daher die Anpflanzung einer dichten Hecke mit Laubgehölzen vorgesehen.

Die Planung sieht, entsprechend der angrenzenden Bebauung, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, so sollen beispielsweise auch künftig lediglich Satteldächer als Dachform zugelassen werden. Demgegenüber werden, analog zu anderen Wohngebieten in Obersontheim, die weiteren Festsetzungen im städtebaulich vertretbaren Maß gelockert, festgesetzt, um somit den heutigen Bauwünschen entsprechen zu können.

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt durch die Straße „Höhäcker“, welche bisher nur einseitig erschlossen ist. Somit werden keine weiteren baulichen Maßnahmen bezüglich der Erschließung notwendig.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,2 ha.



Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000



Bild 2: Städtebaulicher Entwurf 1:1.000

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplanung**

#### **4.1.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht verzeichnet. Es tangiert ein „Vorbehaltsgebiet für Erholung“. Das Ziel gemäß Plansatz 3.2.6.1 lautet:

*„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“*

Durch die Erweiterung des Wohngebietes um drei Bauplätze ist von keiner Beeinträchtigung der Erholungsfunktion auszugehen. Mit der räumlichen Trennung durch die bestehenden Heckestrukturen entlang des Feldweges kann eine Einschränkung der Funktion eines Vorbehaltsgebietes für Erholung ausgeschlossen werden.

Ebenso wurde im Regionalplan das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ nachrichtlich übernommen, welches durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

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

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

### **4.2 Bauleitplanung**

#### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung ist das Plangebiet nicht enthalten. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung darstellt und keine parzellenscharfe Gebietsabgrenzung vornimmt, kann der Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der Bebauungsplan bedarf somit keiner Genehmigung.

## 4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Arbeitsgruppe Umwelt für das Obere Bühlertal ordnet den Bereich der Planungseinheit PE 1 Herlebach zu. Das Plangebiet liegt innerhalb der „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung, - Potentielle Entwicklungsrichtung“. Ferner gibt der Landschaftsplan als landschaftsplanerische Option für die Siedlungsentwicklung eine Richtungsangabe vor, welche dem Plangebiet entspricht. Im Umfeld des Plangebietes nennt der Landschaftsplan diverse Maßnahmen: Südöstlich am Ortsrand wird die Ausgeräumte Landschaft bemängelt und die Pflanzung von Obsthochstämmen im Hangbereich als möglichen Ausgleich vorgeschlagen (105 A). Im Nordwesten befindet sich der Zulauf in den Lembach für welchen die Maßnahmen Ausgleich, Schutz und Pflege aufgeführt sind (2a A). Weitere planungsrelevante Aussagen zum Gebiet sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

## 4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Haldenäcker, 2. Änderung“, Inkrafttreten 18.05.2000  
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Höhäcker“, Inkrafttreten 29.06.2000  
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

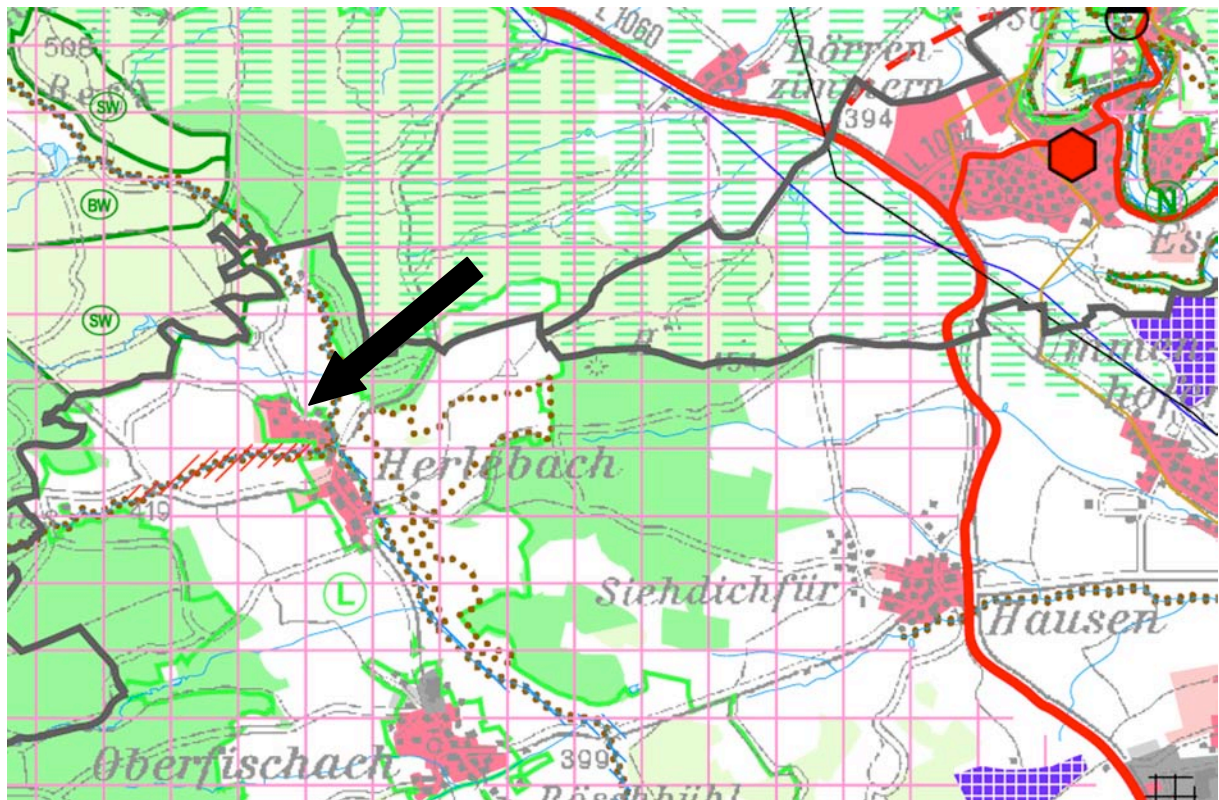


Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

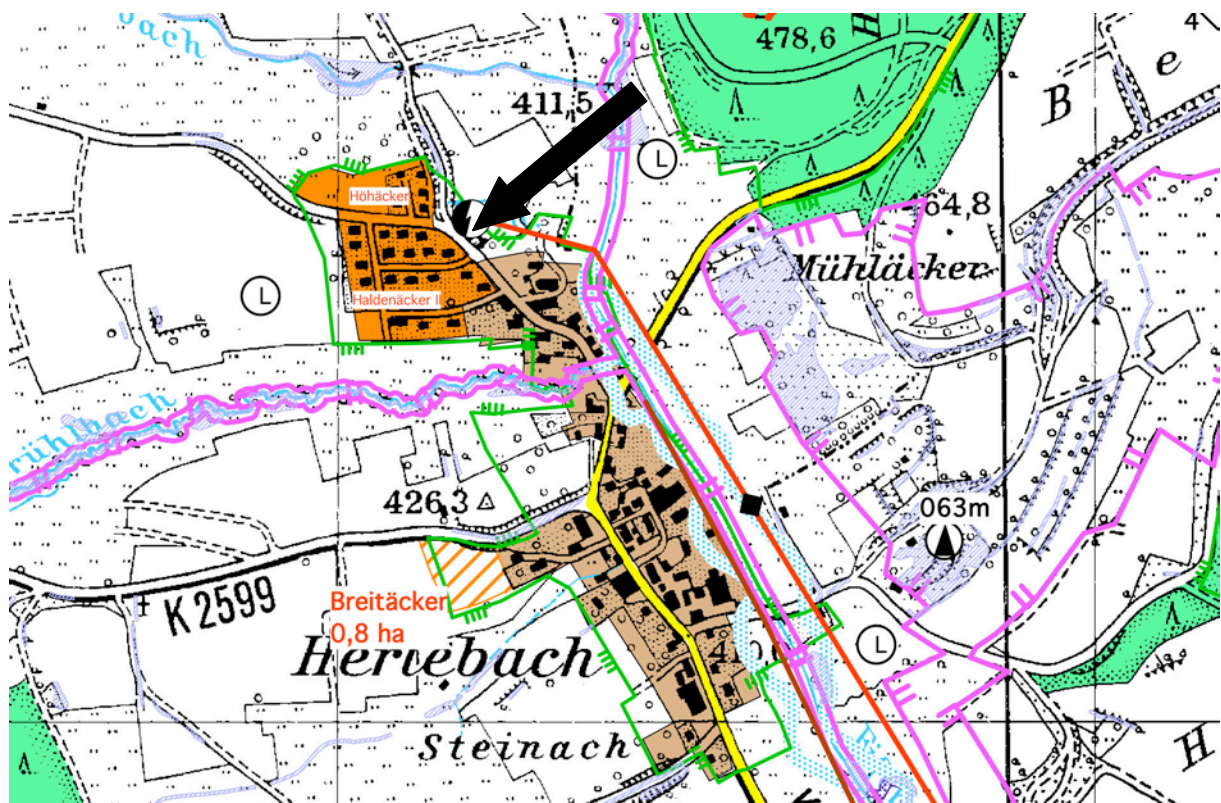


Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 5: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:10.000



Bild 6: Luftbild 1:2.000

## 5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

### 5.1 Untersuchungsgebiet

Nach den Angaben des Bund für Naturschutz befindet sich das Untersuchungsgebiet im Naturraum „Nordrand-Buchten der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge“ und ist dem Landschaftstyp „Grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft“ zugeordnet. Dieser Naturraum stellt den Übergangsbereich zwischen der Hohenloher-Haller-Ebene und den südlich angrenzenden Waldbergen dar.

Betrachtet wird die Fläche am Nordostrand der bestehenden Siedlungen „Haldenäcker“ und „Höhäcker“. Das Plangebiet fügt sich mit einer Größe von ca. 0,2 ha zwischen die Straße „Höhäcker“ und dem um Herlebach liegende Landschaftsschutzgebiet ein. Begrenzt wird das Aral durch einen Feldweg im Westen und der Straße „Höhäcker“ im Süden. Der im Südosten liegende Streuobstbestand wird von der Planung nicht berührt. Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich ein Acker, welcher bereits zum Landschaftsschutzgebiet gehört. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit dauerhaft als Pferdekoppel genutzt. Die „Höhäcker“ Straße fällt in Richtung Osten stark ab, wodurch sich eine Böschung ergibt. Diese ist zum Teil mit kleineren Gehölzbeständen bewachsen. Insgesamt kann man von einer Kuppenlage des Geltungsbereichs sprechen. Südlich, angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich eine Pumpstation, diese wird jedoch künftig nicht mehr benötigt.

### 5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2011 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Ebenso liegt die Artenschutz einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit zuständigem Naturschutzbeauftragten vor. Diese stimmt der Einschätzung, dass die Fläche aufgrund ihrer Habitatstrukturen keinen relevanten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt, zu.

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) fand im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt. Es wurde keine Erweiterung des bisherigen Untersuchungsrahmens gefordert.

## 6. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ verläuft Nordöstlich des geplanten Geltungsbereiches. In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen.

#### **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.



## 6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## 6.3 Artenschutz

Geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (dauerhaft genutzte Pferdekoppel) nicht zu erwarten.

## 6.4 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.

## 6.5 Denkmalschutz

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

## 6.6 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes um drei Bauplätze. Somit ist mit keinen weitergehenden Emissionen zu rechnen.

## 6.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

## 6.8 Altlasten

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

## **7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen**

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, 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 angeben. 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 Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

#### **7.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Bestand**

Eingetragene Wander- und Fahrradwege verlaufen nicht in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches. Die im Umfeld verlaufenden Feldwege führen von der Ortslage in die freie Landschaft und können von Erholungssuchenden als Wanderwege genutzt werden. Die leicht hügelige Landschaft mit ihrer, meist kleinteiligen Landwirtschaft, wirkt dabei als optisch reizvolles Element. Beeinträchtigungen auf die Lebensqualität gehen von dieser Fläche nicht aus.

##### **Prognose**

Die Planung greift nicht in die vorhandenen Erholungsfunktionen ein und die Feldwege wie auch die regionaltypische Landschaft bleiben erhalten. Es ist nach den Bauarbeiten mit keinen dauerhaften Beeinträchtigungen für die Lebensqualität zu rechnen.

#### **7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Bestand**

Das gesamte Areal wird dauerhaft mit Pferden beweidet und wird als Fettweide mittlerer Standort eingestuft. Der Bestand war zur Begehung vollständig abgegrast und wies Trittschäden auf. Insgesamt stellt sich das Arteninventar als uniformiert und arm dar. Lediglich in den schmalen Bereichen außerhalb des Weidezauns nimmt die Artenanzahl ein wenig zu.

##### **Bewertung für die Eingriffsregelung**

Mittlere naturfachliche Bedeutung

##### **Prognose**

Das gesamte Areal wird überplant und in Wohnbauflächen umgewandelt. Dieses wird voraussichtlich aus privaten Grünflächen und durch Bebauung versiegelte Flächen bestehen. Die versiegelten Flächen gehen als Lebensraum für Tier und Pflanzen dauerhaft verloren. Außerdem bieten die unverbauten Flächen, voraussichtlich Zierrasen und Gärten, oftmals nur wenig Lebensraum.

### 7.1.3 Schutzgut Boden

#### **Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich im Gipskeuperhügelland. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen auf den Erhöhungen aus Pelosol-Braunerden (tonreiche Böden) und in den Bach- und Flusstälern aus tonreichen Auengleyen zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton. 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 Schadstoffe wird mit hoch angegeben. Ein spezieller Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht. Die überwiegende Grünlandnutzung bedingt eine weitgehend ungestörte Bodensituation.

#### **Bewertung für die Eingriffsregelung**

Mittlere Bodenfunktionserfüllung

#### **Prognose**

Die überbauten und versiegelten Flächen nehmen um ca. 800 m<sup>2</sup> zu. Diese Flächen verlieren ihre natürlichen Funktionen und sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeiten zum Teil verdichtet. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass auf Grund des Höhensprungs in Richtung Straße „Höhacker“ für die Niveauangleichungen Boden umgelagert oder abtransportiert wird.

### 7.1.4 Schutzgut Wasser

#### **Bestand**

##### *Grundwasser*

Zum Grundwasser wurden keine Erhebungen durchgeführt. Geologisch liegt das Gebiet auf Gipskeuper, welcher eine mittlere Durchlässigkeit aufweist. Durch die momentane Nutzung als Weide lässt sich keine negative Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts erkennen.

#### **Bewertung für die Eingriffsregelung**

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung.

##### *Oberflächengewässer*

Sind innerhalb der Geltungsbereichs nicht vorhanden.

#### **Prognose**

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und es verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wasser, welches zur Neubildung von Grundwasser dienen kann. Es ist geplant das Niederschlagswasser im Trennsystem in die Gräben entlang des Feldweges Nr. 353 zu leiten.

### 7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

#### **Bestand**

Die offenen Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung dienen in erster Linie der Kaltluftentstehung. Der flache Talzug des Bühlbachs und des Lembachs dient als Abflussbahn für die auf den Acker- und Wiesenflächen entstehende Kalt- und Frischluft. Der Geltungsbereich befindet sich ausschließlich auf einer Pferdekoppel ohne Gehölzbestand, so dass dieser nur als Kaltluftproduktionsfläche dient. Die in der Umgebung stehenden Gehölze

dienen zusätzlich zu ihrer klimaausgleichenden Wirkung der Sauerstoff und Frischluftproduktion sowie Luftbefeuchtung. Im Gebiet sind keine klima- oder luftbelastende Nutzungen vorhanden.

#### **Bewertung für die Eingriffsregelung**

Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

#### **Prognose**

Die aktuell klimaausgleichend wirkende Fläche wird in eine klimabelastende Fläche umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die Erwärmung wirkt sich jedoch nur kleinräumig negativ aus. Die Kaltluftleitbahnen sowie der Gehölzbestand sind von der Planung nicht betroffen und bleiben somit mit all ihren Funktionen erhalten.

### **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestand**

Die leicht gewellte Muldenlandschaft mit seiner regionaltypischen Landwirtschaft bedingt ein optisch ansprechendes Gesamtbild. Der Blick vom Geltungsbereich geht über eine Senke mit Grünland, Acker, Heckenzügen und Einzelbäumen bis hin zur Waldsilhouette, welche das Landschaftsbild abschließt. Der Geltungsbereich tritt durch seine Kuppenlage als Ortsrand stark in Erscheinung. Die im Osten befindlichen Obstbäume und die im Westen verlaufende Hecke binden den Ortsrand sehr gut in die Landschaft ein. Der Geltungsbereich selbst weist nur wenige landschaftsbildprägende Strukturen auf.

#### **Bewertung für die Eingriffsregelung**

Mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild

#### **Prognose**

Die Erweiterung des Wohngebietes bedeutet eine Ausdehnung des Siedlungskörpers. Der zukünftige Ortsrand verläuft auf einer gut einsehbaren Kuppenlage am Nordostrand von Herlebach. Mit einer abgestimmten Ortseingrünung kann der Ortsrand passend in das Landschaftsbild eingegliedert werden.

### **7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand**

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. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ verläuft Nordöstlich des geplanten Geltungsbereiches. Weiter im Norden, an einem Feldweg steht eine alte Eiche die als Naturdenkmal verzeichnet ist. Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

#### **Prognose**

Die Kultur- sowie Sachgüter liegen alle Außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

### **7.1.8 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.

## **7.2 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.

## **7.3 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 nicht untersucht. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bauzeile, die sich gegenüber einer bestehenden Wohnbebauung befindet und somit eine sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes von Herlebach.

Im Vorfeld gab es Überlegung bezüglich einer Aufteilung der Grundstücke in zwei oder drei Bauflächen. Auf Wunsch der Gemeinde aber auch im Sinne eines sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden wurde die verdichtete Entwurfvariante mit drei Bauplätzen gewählt.

## **7.4 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 Offenlands zu einer Wohnbebauung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe 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.

## 8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von Natura2000 und Artenschutz 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 von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### 8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

#### 8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die versiegelten Flächen im Baugebiet sollen auf das absolut notwendige Maß (§ 1 Abs. 1 BauGB) beschränkt werden. Aus diesem Grund soll die nach BauNVO zulässige 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschlossen werden.
- Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen zur Verringerung der Fernwirkung.
- Die Verwendung von Stützmauern an der zur landschaftszugewandten Grenze ist unzulässig. Ebenso sollen massive Einfriedungen der Grundstücke sowie Sockelmauern und immergrüne Hecken untersagt werden.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

#### 8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung landschaftstypischer Gehölze. Pro Baugrundstück sollte mindestens ein mittelgroßer Laubbaum bzw. Obst-Hochstamm gepflanzt werden.
- Eingrünung des neuen Ortsrandes im Osten durch Anpflanzung von dichten Strauchhecken aus heimischen Laubgehölzen entlang der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzen zur besseren Einbindung in die Landschaft.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- In Mittelfischach – Obersontheim soll zur Eingrünung aber auch zum Lärmschutz im östlichen Bereich des Friedhofes eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden.
- Ebenfalls am Friedhof Mittelfischach werden drei Laubgroßbäume, Feld-Ahorn und 10 Hainbuchen Heister gepflanzt.
- Die östlichen Flächen auf dem Flurstück 9 Gemarkung Mittelfischach sollen extensiv als Mähweide genutzt werden. Eine Dünung der Fläche soll nicht stattfinden.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen zu den oben genannten Ausgleichsflächen befinden sich im Anhang 2 „Externe Kompensation“.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

## **9. Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand eines vom Fachbereich Kreisplanung erarbeiteten Modells in Anlehnung an den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz. Das Modell setzt 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.

### **9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes**

Keine Bekannt.

### **9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren 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.

## 9.4 Zusammenfassung

Der zur ehemals selbständigen Gemeinde Oberfischach gehörende Ortsteil Herlebach befindet sich nordwestlich des Hauptortes Obersontheim. Um dort auch künftig ortsansässigen Bauinteressenten Wohnbauflächen bereitzustellen, soll eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Herlebach einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausweisung von drei Wohnbauplätzen mit einer Grundstücksgröße von ca. 650 m<sup>2</sup> vor.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2011 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Ebenso liegt die Artenschutz einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit zuständigem Naturschutzbeauftragten vor. Es wurde keine Erweiterung des bisherigen Untersuchungsrahmens gefordert.

Nach den Angaben des Bund für Naturschutz befindet sich das Untersuchungsgebiet im Naturraum „Nordrand-Buchten der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge“ und ist dem Landschaftstyp „Grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft“ zugeordnet. Das Plangebiet fügt sich mit einer Größe von ca. 0,2 ha zwischen die Straße „Höhäcker“ und dem um Herlebach liegende Landschaftsschutzgebiet ein. Der im Südosten liegende Streuobstbestand wird von der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit dauerhaft als Pferdekoppel genutzt. Die Straße „Höhäcker“ fällt in Richtung Osten stark ab, wodurch sich eine Böschung ergibt. Diese ist zum Teil mit kleineren Gehölzbeständen bewachsen. Insgesamt sind die Schutzgüter im Bestand mit auf eine mittlere Wertigkeit einzustufen. Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Die Planung betrifft den Naturhaushalt vor allem durch die Versiegelung von bislang offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dadurch gehen Bodenfunktionen verloren, der Klima- und Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Weiterhin wird das Landschaftsbild durch die Kuppenlage der Wohnbebauung negativ beeinflusst. Die umliegenden Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Diese negativen Wirkungen stellen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich vermieden werden muss. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen kompensiert werden. Die vorliegende Planung sieht deshalb verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und vollständigen Kompensation des Eingriffs vor.



## BEGRÜNDUNG

### 10. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel 8 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden bis auf übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der umliegenden Bebauung soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Um den Wohngebietscharakter zu wahren sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht und werden aus diesem Grund allgemein zugelassen.

#### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in der BauNVO festgehaltenen Obergrenze und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwand- und Firsthöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Da die Baugrundstücke an einem Hang liegen bedarf es hierbei einer Differenzierung in bergseits und talseits. Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird bergseits auf 4,75 m und talseits auf 6,75 m festgesetzt. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,75 m nicht überschreiten.

### **11.3 Nebenanlagen**

Bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aus ökologischen Gründen sind in den festgesetzten Grünflächen ober- und unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig.

### **11.4 Bauweise**

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, jedoch mit einer maximalen Längenbeschränkung von 20,0 m festgesetzt.

### **11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind, ähnlich wie Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch mit Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

### **11.6 Zahl der Wohnungen**

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in diesem Bereich nicht gewünscht. Die Zahl der Wohnungen wird aus diesem Grund auf maximal zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

### **11.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

### **11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für das geplante 20-kV-Erdkabel wird am südlich und östlich des Geltungsbereiches ein Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die Zugänglichkeit der Leitung gesichert und eine Überbauung ausgeschlossen.

### **11.9 Pflanzgebote**

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Erholungsvorsorge ein Pflanzgebot für eine Feldhecke festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird ein Laubbaum pro Grundstück festgesetzt.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Äußere Gestaltung**

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Herlebach kommt der äußeren Gestaltung von Gebäuden eine besondere Bedeutung zu. Gebäude sollen unauffällig gestaltet sein und sich in die bauliche Umgebung einfügen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist somit nicht zulässig.

### **12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird entsprechend der umgebenden Bebauung die Dachform ausschließlich auf Satteldächer beschränkt.

Um die übermäßige Ausbildung von Dachräumen zu verhindern, müssen Dächer in einer Spanne von 22° bis 38° ausgeführt werden. Dies entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Bebauung. Zur Wahrung des Ortsbildes werden die Farben und Materialien der Dacheindeckung beschränkt.

Aus gestalterischen Gründen sind angebaute Garagen und Nebenanlagen, soweit in das Hauptdach miteinbezogen, diesem in Dachform, -neigung und -deckung anzugleichen. Werden Dächer von Garagen und Nebenanlagen als Terrasse genutzt oder begrünt, dürfen diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

Bezüglich Farbe und Materialien von Dachdeckung werden keine Vorgaben gemacht. Auf das Verbot von reflektierenden Farben wird jedoch hingewiesen.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen wie auch Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

### **12.3 Zwerchbauten**

Zwerchbauten sind zulässig, sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Ausbildung beschränkt.

### **12.4 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus gestalterischen Gründen wird die Ausbildung von Einfriedungen beschränkt. So sind zu öffentlichen Verkehrsflächen wie auch zur freien Landschaft ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune sowie geschnittene und ungeschnittene Hecken zulässig. Hiervon sind aus ökologischen sowie optischen Gründen immergrüne Hecken aus Nadelgehölz ausgenommen.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

### **12.5 Stellplätze**

Aufgrund einer überdurchschnittlichen hohen Pkw-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

## **13. Verkehr**

### **13.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Das Plangebiet ist durch bestehende Ortsstraßen an die Kreisstraße 2627 angebunden. Diese stellt eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und des überregionalen Verkehrsnetzes dar.

Die nächste Bushaltestelle, welche von der Linie 17 bedient wird, befindet sich im Ortskern von Herlebach.

### **13.2 Innere Erschließung**

Ein Neu- oder Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sind durch die Straße „Höhäcker“ erschlossen.

## **14. Technische Infrastruktur**

### **14.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System des Zweckverbandes Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

### **14.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Als Vorfluter des Niederschlagswassers können die Gräben entlang des Feldweges (Flst-Nr. 353) genutzt werden.

### **14.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen. Die durch das Plangebiet verlaufende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes als Erdkabel an den südöstlichen Gebietsrand verlegt.

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Mai 2012

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Haldenäcker Ost“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

*Hinweis: Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.*

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt bergseits 4,75 m und talseits 6,75 m. Die maximale Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 8,75 m nicht überschreiten.

##### A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über dem höchsten Geländepunkt des bestehenden Geländes, gemessen an der Gebäudekante, liegen.

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

### **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m.

### **A.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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Begrenzungslinie angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

### **A.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

### **A.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

### **A.8 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

### **A.9 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **A.9.1 Einzelpflanzgebote**

Es ist ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum pro Grundstück gemäß nachstehender Pflanzenliste und Pflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002)**  
**Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“**  
 (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 12-14 cm )

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-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)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Obstbaum	Kultursorten oder Wildform

## A.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

### **PfG1: Feldhecke**

Entlang des nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine dichte, mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzenliste und Pflanzqualität anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Baum oder Strauch anzupflanzen.

**Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002)**  
**Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“**

#### **Bäume:**

(Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 – 175 cm)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

#### **Sträucher:**

(verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe ab 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, gewöhnlicher Liguster)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haldenäcker Ost“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien ist unzulässig. Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen oder mit Holz, Holzfasermaterialien oder Metall zu verschalen.

### **B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 38°. Die Dachdeckung hat mit roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer oder andere Bleche.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen sind als Satteldächer zu errichten und in der Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Garagen ist die Dachneigung auf 22° begrenzt. Sind auf Garagen und Nebengebäuden Dachbegrünungen oder Terrassen vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### **B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### **B.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen zulässig sind:

Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,0 m  
Geschnittene Hecken, Höhe 1,50 m

Als Einfriedung zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und Hecken gestattet. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind generell unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen. Gegenüber öffentlichen



Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. An der landschaftszugewandten Seite sind Stützmauern unzulässig.

## **B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

## **B.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.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.

### **C.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.

### **C.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.

### **C.4 Baugrund/Geologie**

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

### **C.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.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

## **C.7 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Straßen- und Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.12.2011
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.12.2011
Auslegungsbeschluss	am	15.02.2012
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	15.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.03. bis	23.04.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.06.2012

**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 15.02.2012

Obersontheim,  
den 25.05.2012

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.05.2012



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Um auch künftig ortsansässigen Bauinteressenten Wohnbauflächen bereitzustellen, soll eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Herlebach einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine Bauzeile östlich der Straße „Höhäcker“, welche bisher nur einseitig erschlossen ist. Mit der vorliegenden Planung sollen die vorhanden innerörtlichen Flächenpotentiale genutzt und eine städtebauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Herlebach geschaffen werden.

Die Planung betrifft den Naturhaushalt vor allem durch die Versiegelung von bislang offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dadurch gehen Bodenfunktionen verloren, der Klima- und Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Weiterhin wird das Landschaftsbild durch die Kuppenlage der Wohnbebauung negativ beeinflusst. Die umliegenden Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Diese negativen Wirkungen stellen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich vermieden werden muss. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen kompensiert werden. Die vorliegende Planung sieht deshalb verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und vollständigen Kompensation des Eingriffs vor.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im Januar 2012 sowie während der Öffentlichen Auslegung, welche in der Zeit vom 22.03. bis 23.04.2012 stattfand, gingen keine wesentlichen Stellungnahmen ein. Seitens des Umweltzentrums wurde angeregt auch die angrenzenden Biotop zu berücksichtigen, welches durch einen 5 m breiten Abstand der Baugrenze bereits beachtet wurde. Die Abschirmung der angrenzenden Obstbäume mit einer Heckenbepflanzung war jedoch nicht möglich, da dort künftig das zu verlegende Erdkabel verläuft und eine Bepflanzung der Fläche daher nicht möglich ist.