

UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IN DEN HINTERWIESEN II“

IN HAUSEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	2
VORBEMERKUNGEN	3
UMWELTBERICHT	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Regionalplanung	7
3.1.1 Regionalplan	7
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	7
3.2 Bauleitplanung	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Landschaftsplan	7
3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
4. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	11
4.1 Untersuchungsgebiet	11
4.2 Untersuchungsumfang	11
4.3 Fachgutachten	11
4.3.1 Immissionsprognose Geruch	11
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
5.1 Schutzgebiete	12
5.2 Biotopschutz	12
5.3 Artenschutz	12
5.4 Gewässerschutz	13
5.5 Denkmalschutz	13
5.6 Immissionsschutz	13
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	13
5.8 Altlasten	13
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
6.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	14
6.1.1 Schutzgut Mensch	14
6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
6.1.3 Schutzgut Boden	14
6.1.4 Schutzgut Wasser	15
6.1.5 Schutzgut Klima und Luft	15
6.1.6 Schutzgut Landschaft	15
6.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
6.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	16
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	17
7. Maßnahmenkonzeption	18
7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	18
7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
7.3 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	19
7.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	19

7.5 Zusammenfassung	19
BEGRÜNDUNG	21
8. Abwägung der Maßnahmen	21
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
9.1 Art der baulichen Nutzung	21
9.2 Maß der baulichen Nutzung	21
9.3 Nebenanlagen	21
9.4 Bauweise	21
9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	22
9.6 Zahl der Wohnungen	22
9.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	22
9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
9.10 Pflanzgebot	22
10.Örtliche Bauvorschrift	23
10.1 Äußere Gestalt	23
10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünung	23
10.3 Aufschüttung und Abgrabung	23
10.4 Einfriedung und Stützmauer	23
10.5 Stellplätze	23
11.Verkehr	23
12.Technische Infrastruktur	24
12.1 Wasserversorgung	24
12.2 Abwasserbeseitigung	24
12.3 Stromversorgung	24
13.Bodenordnende Maßnahmen	24
TEXTTEIL	25
A Planungsrechtliche Festsetzungen	25
B Örtliche Bauvorschriften	28
C Hinweise und Empfehlungen	29
AUSFERTIGUNG	31
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	33
ANHANG	
Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
Anhang 2: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 3: Externe Kompensation	
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:1.000	10

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 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 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 01.01.2006
- 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 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

Weitere **Fachgutachten** befinden sich in Kapitel 4.3:

- Immissionsprognose Geruch

UMWELTBERICHT

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Hinterwiesen“ (inkraftgetreten am 03.02.2000) wurde dem Wunsch der Bürgerschaft nach Bereitstellung von Bauland entsprochen.

Die Flächen des Baugebietes sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Um auch künftig ortsansässigen Bauinteressenten Bauland für eine dorftypische lockere Bebauung bereitzustellen, soll mit der vorliegenden Planung in einem weiteren Schritt die Erweiterung des Gebietes nach Westen erfolgen.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich inmitten der Siedlungsbereiche Siehdichfür und Hausen, in einer Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Osten, Süden und Westen. Die Erschließung der vier geplanten Bauplätze ist über eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 770 m² und 860 m².

Die Planung sieht, entsprechend der angrenzenden Bebauung, die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Somit soll das Baugebiet auch künftig dem Charakter der Ortslage entsprechen. Um den heutigen Bauwünschen entsprechen zu können, werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im städtebaulich vertretbarem Maß gelockert festgesetzt.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,43 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,33 ha	76,7 %
- überbaubare Flächen	0,25 ha	58,1 %
- nicht überbaubare Flächen	0,08 ha	18,6 %
• Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	16,3 %
• Verkehrsflächen	0,03 ha	7,0 %

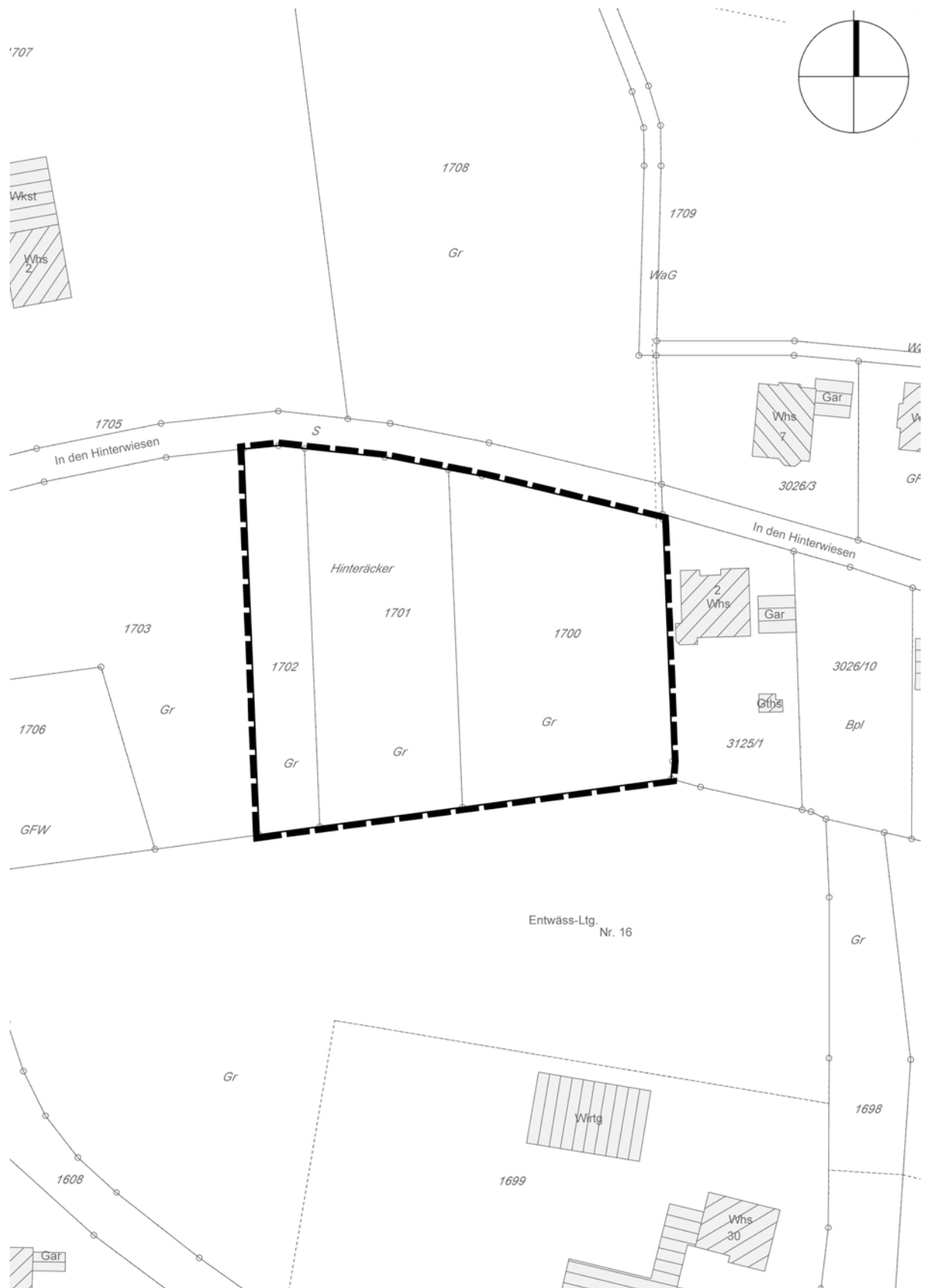


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an ein regionales Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 an:

„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.“

Da sich das Plangebiet in einer „Lücke“, zwischen zwei bebauten Siedlungsbereichen befindet, ist mit keiner Beeinträchtigung der Erholungseignung zu rechnen. Die Wegebeziehungen für Wanderer und Fußgänger bleiben bestehen und werden durch die Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Andere regional bedeutsame Flächen sind durch die Planung nicht tangiert.

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehender Kategorie zugeordnet:

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

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung „Oberes Bühlertal, 4. Änderung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche wieder heraus genommen. Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangebietes kann in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Untere Baurechtsbehörde der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

3.2.2 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Ein Ausschnitt der Themenkarte „Städtebau“ ist auf der Seite 10 dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der schwarzen Linie und somit außerhalb der „Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung“. Weitere planungsrelevante Aussagen zum Gebiet sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

3.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „In den Hinterwiesen“, Inkrafttreten am 03.02.2000 festgesetzt ist ein Dorfgebiet

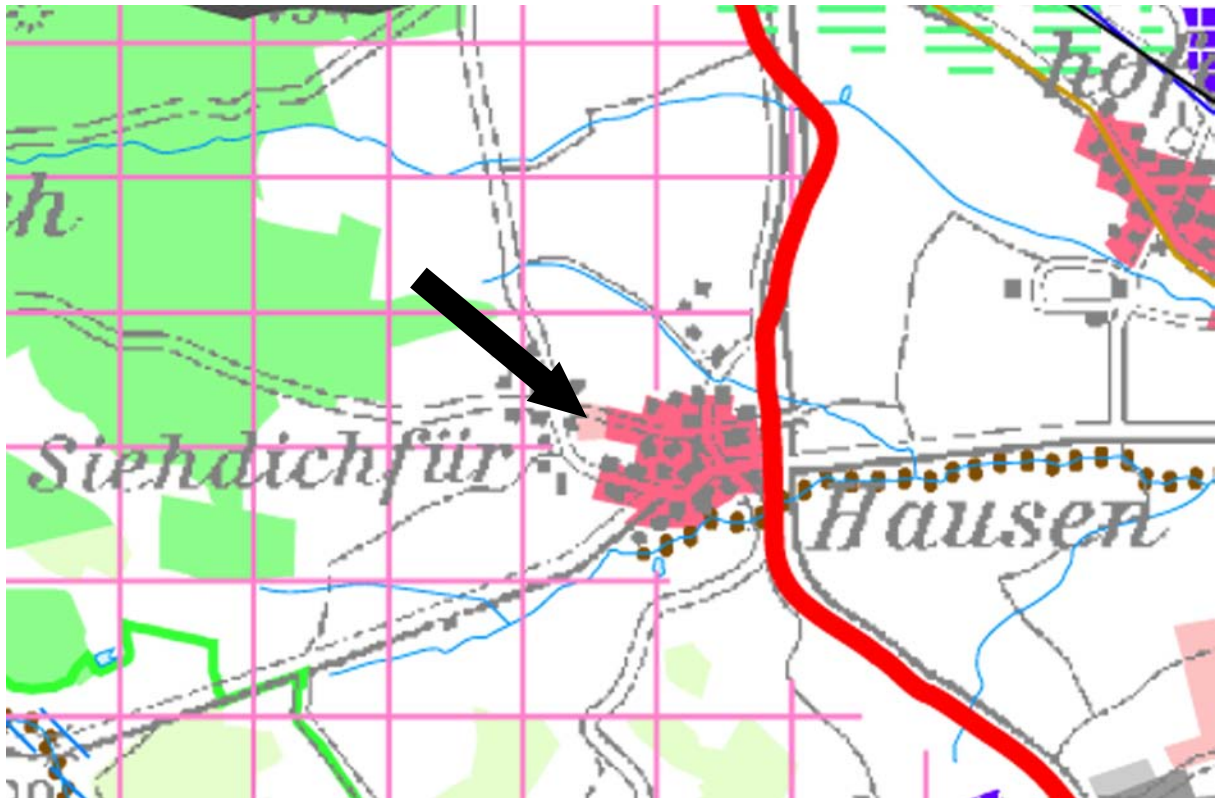


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

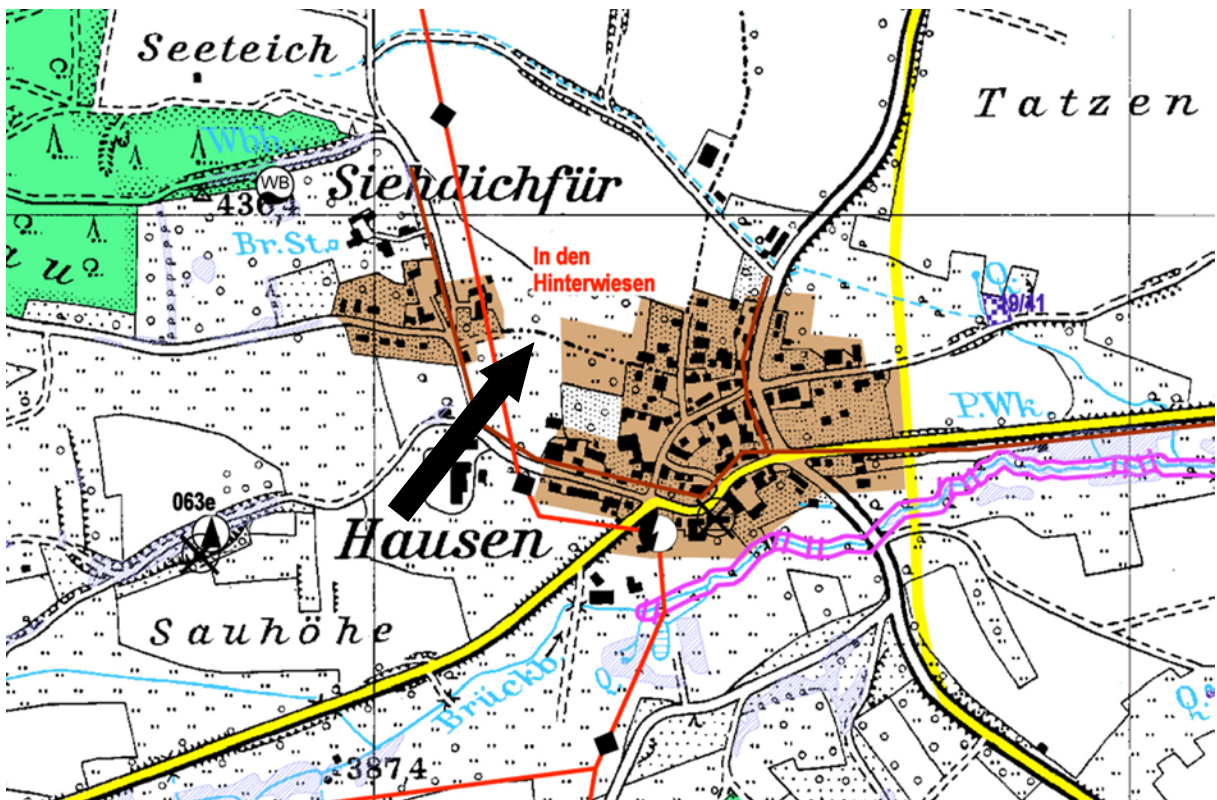


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

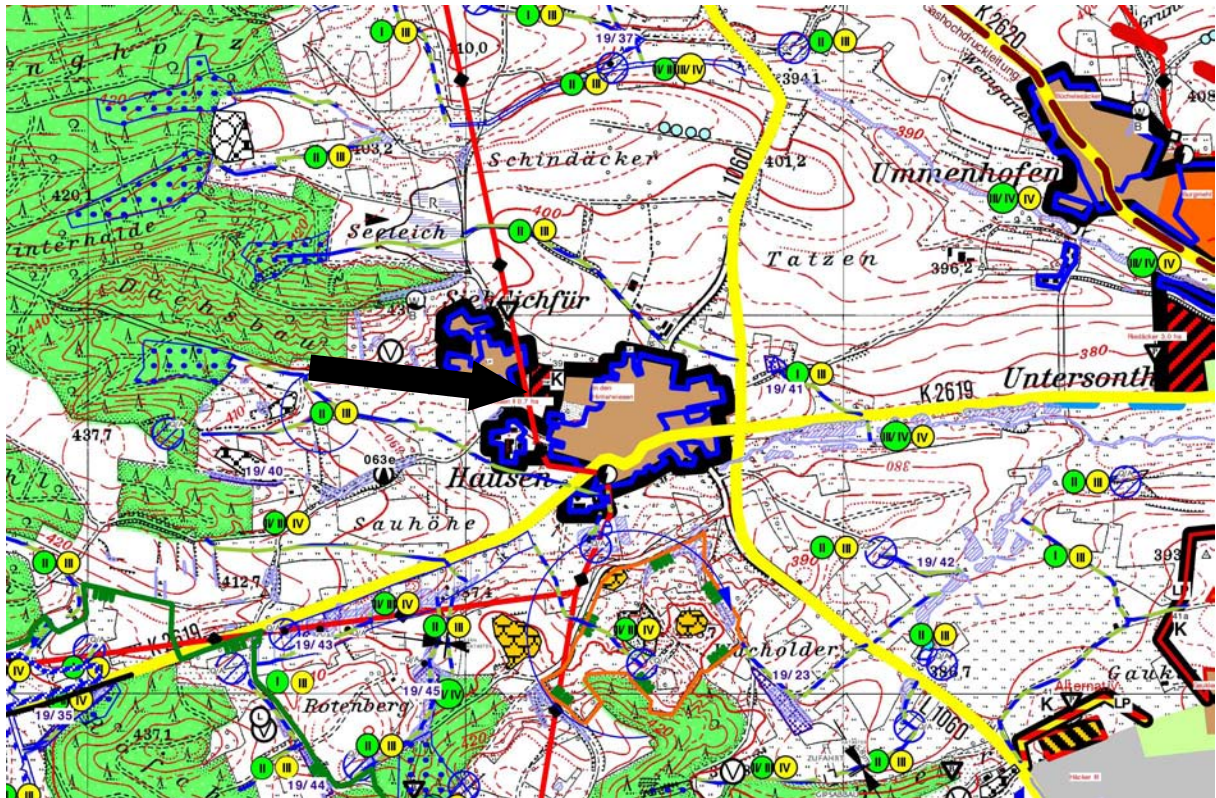


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.000

4. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

4.1 Untersuchungsgebiet

Das Gemeindegebiet von Obersontheim befindet sich im Osten in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, im Westen in der Einheit des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“. Der Weiler Hausen und damit der vorliegende Bebauungsplan liegt im Bereich der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, in der Untereinheit der „Hohenloher-Haller-Ebene“. Die Region ist geprägt durch die flache Topographie sowie der offenen ackerbaulichen Kulturlandschaft.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Hausen und schließt größtenteils an bestehende Bebauung sowie eine Stallung an. Der betroffene Bereich besteht aus Wiesenflächen, welche teils als Mähwiese, teils als Weide genutzt wird. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße „In den Hinterwiesen“ begrenzt. Im Westen grenzt er an eine Streuobstwiese, welche jedoch nicht mit einbezogen und somit erhalten wird.

4.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2013 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Ebenso liegt die Artenschutz einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit zuständigem Naturschutzbeauftragten vor. Diese stimmen der Einschätzung, dass die Flächen nicht als Lebensraum für streng geschützte Arten dienen können, zu. Die Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde vom Büro Gekoplan durchgeführt und im April 2013 vorgelegt.

4.3 Fachgutachten

4.3.1 Immissionsprognose Geruch

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine „Immissionsprognose Geruch“ beauftragt. Diese wurde von iMA – Immissionen, Meteorologie, Akustik Richter & Röckle GmbH & Co. KG – im Mai 2014 erstellt. Die zusammengefassten Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:

„Die Gemeinde Obersontheim beabsichtigt im Teilort Hausen die Ausweisung eines Baugebietes (B-Plan „In den Hinterwiesen II).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenanhörung kam vom Landwirtschaftsamt Schwäbisch-Hall der Hinweis, dass sich im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden.

Die Stadt Obersontheim wollte vor diesem Hintergrund die zu erwartende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet gemäß den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, /2/) gutachterlich untersuchen lassen. In Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt sollten als Emittenten die beiden Milchviehbetriebe Schmidt und Bullinger berücksichtigt werden.

Ergebnis

Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ist eine räumliche Verteilung der Geruchstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden für die Geruchsbelastung durch die berücksichtigten Betriebe im Untersuchungsgebiet.

Das Hauptimmissionsfeld der beiden Betriebe liegt jeweils in deren unmittelbaren Umfeld und somit auf dem Betriebsgelände, oder wie bei dem Betrieb Bullinger über Acker- und Grünlandflächen.

Der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüche aus der Tierhaltung von 15% bleibt in der bestehenden Wohnbebauung in ganz Hausen und Siedlichfür weit unterschritten und damit

*deutlich eingehalten. Selbst der strengere Beurteilungswert für Wohngebiete (10%) wird an den bestehenden Wohnnutzungen nicht überschritten.
Im B-Plan-Gebiet „Hinterwiesen II“ wurden auf der dem Betrieb Schmidt zugewandten Beurteilungsflächen 8 % berechnet, auf den übrigen Beurteilungsflächen bis 6%. Der Beurteilungswert für Dorfgebiete und Gerüche aus der Tierhaltung (15%) und selbst der für Wohngebiete (10%) wird auch hier deutlich eingehalten.
Die verwaltungsrechtliche Bewertung bleibt der Planungs- bzw. der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“*

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 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.

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

Im Teilort Hausen befindet sich das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,43 ha. Das als „Hinteräcker“ bezeichnete Gebiet wird momentan als Pferdekoppel genutzt. Die Vegetation der Weide ist dem Biotoptyp „Fettweide mittlerer Standorte“ zuzuordnen. Nördlich der Fläche verläuft eine Ortsstraße. Nördlich davon und südlich des Plangebietes schließen sich weitere Freiflächen an. Gehölze befinden sich nicht auf der Fläche.

Die relevanten Tiergruppen bzw. Tierarten wurden anhand des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) ermittelt. Daraus ergibt sich eine Voreinschätzung der untersuchungsrelevanten Arten:

Tagfalter und Widderchen:

Der Habitatausbildung nach ist im Plangebiet nur mit dem Vorkommen des Großen Feuerfalters nach dem Zielartenkonzept zu rechnen. Da dieser im Osten des Landkreises jedoch bisher nicht nachgewiesen wurde, ergibt sich für das Plangebiet keine Untersuchungsrelevanz.

5.4 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.

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Immissionsschutz

Durch die Planung ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 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 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 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.

6.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Geltungsbereich ist derzeit für Erholung nicht nutzbar. Ein Teil der Fläche ist eingezäunt und daher unzugänglich. Erholungseinrichtungen sind zudem nicht vorhanden.

Prognose

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Planungen keine Veränderungen.

6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Fettwiese und –weide mittlerer Standorte

Die Flächen weisen typische Arten für Grünländer mittlerer Standorte auf, wie unter anderem Knaulgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Sauerampfer, Hahnenfuß und Bärenklau. Unterscheiden ließen sich die Flächen in Mähwiesen und Weiden. Anzeiger für die Weidenutzung waren Strahlenlose Kamille, Krauser Ampfer und Kratzdisteln.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung

Prognose

Die Wiese und Weide wird bis auf ca. 700 m² mit Erschließungsstraßen, Gebäuden und Gärten überplant. Die offene landwirtschaftliche Fläche wird in eine Siedlungsstruktur umgewandelt. Auf der Maßnahmenfläche kommt es durch die Anpflanzung von Bäumen aber auch durch die extensive Nutzung als Grünland zu einer Aufwertung.

6.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich auf der „Hohenloher-Haller-Ebene“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper. 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) hoch und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffe wird mit gering angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Die überbauten und versiegelten Flächen nehmen um ca. 1.500 m² zu. Diese Flächen verlieren ihre natürlichen Funktionen und sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet. Im Bereich der Maßnahmenfläche werden sich die Bodenfunktionen aufgrund der extensiven Bewirtschaftung verbessern.

6.1.4 Schutzgut Wasser**Bestand**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zum Grundwasser wurden keine Erhebungen durchgeführt. Geologisch liegt das Gebiet auf Gipskeuper, welcher eine mittlere Durchlässigkeit aufweist. Durch die momentane Nutzung als Grünland sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

6.1.5 Schutzgut Klima und Luft**Bestand**

Die offenen Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung dienen in erster Linie der Kaltluftentstehung. Der flache Talzug des Tatzenbach und des Riedbach dient als Abflussbahn für die auf den Acker- und Wiesenflächen entstehende Kalt – und Frischluft. Der Geltungsbereich befindet sich ausschließlich auf einer Wiesenfläche 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 luftbelastenden Nutzungen vorhanden.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe bis mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch klimaausgleichend wirkenden Wiesenflächen werden in klimabelastende umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die geplanten Bäume im Geltungsbereich sollen dem entgegenwirken und das Mikroklima verbessern.

6.1.6 Schutzgut Landschaft**Bestand**

Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsstrukturen wie den Einfamilienhäusern aber auch landwirtschaftliche Gebäude befinden sich im nahen Umfeld. Die nicht besiedelten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Diese sind Weide für Pferde und Rinder aber auch Mähwiesen. Weitreichende Sichtachsen ergeben sich vom Plangebiet aus nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die bereits bestehende Siedlungsstruktur erweitert sich über die Wiesen und Weidenfläche hinweg. Der neue Ortsrand wird zur besseren Integration in die umliegende Landschaft und angrenzende Bebauung, soweit dies das Leitungsrecht zulässt mit Bäumen eingegrünt.

6.1.7 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. Solche Schutzgüter sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Prognose

Das Schutzgut ist von der Planung, da keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden sind, nicht betroffen.

6.1.8 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.

6.2 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.

6.3 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).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die westliche Erweiterung des bestehenden Baugebietes „In den Hinterwiesen“. Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Oberes Bühlertal, 4. Änderung“ untersucht.

6.4 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 einem Dorfgebiet 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.

7. 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 Natura 2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die maximale Überbauung im Dorfgebiet soll anstelle von 60% auf 40% und somit auf eine GRZ von 0,4 zur Minimierung der Eingriffe, vor allem in Boden- und Wasserhaushalt, reduziert werden.
- Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen zur Verringerung der Fernwirkung.
- Die Verwendung von Stützmauern an der zur freien Landschaft zugewandten Grenze ist unzulässig. Ebenso sollen massive Einfriedungen der Grundstücke sowie Sockelmauern und immergrüne Hecken (beispielsweise Thuja) untersagt werden.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Zur Durchgrünung des Baugebietes soll je Bauplatz ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.
- Für die Eingrünung soll im Osten, außerhalb der Leitungsrechten, eine Streuobstwiese gepflanzt werden.
- Die gesamte Grünfläche (Osten) soll extensiv bewirtschaftet werden.

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:

- Etablierung eines beidseitigen Saumes um den nördlich von Hausen gelegenen Tatzenbach, der als lineares Biotopvernetzungselement dient. Der Saum soll abwechselnd als Gewässerbegleitender Auwaldstreifen und Hochstaudenflur ausgebildet werden.
- Die unmittelbar an den Tatzenbach und seinen neu auszubildenden Saum grenzenden Wiesenflächen sollen extensiv bewirtschaftet werden, sodass sich eine feuchte Magerwiese entwickeln kann.
- Westlich von Siehdichfür soll eine derzeit als Pferdeweide genutzte, teilweise grasreiche Wiese mit großem Magerwiesenpotenzial weiter extensiviert werden.

7.2 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 setzen 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.

7.3 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine Bekannt.

7.4 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.

7.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Obersontheim plant im Teilort Hausen die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „In den Hinterwiesen“ um auch zukünftig ortsansässigen Interessenten Bauland für dorftypische lockere Bebauung zur Verfügung zu stellen. Das 0,4 ha große Plangebiet befindet sich in einer Baulücke zwischen den Siedlungsbereichen Siehdichfür und Hausen. Die Planung sieht, entsprechend der angrenzenden Bebauung, die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Somit soll das Baugebiet auch künftig dem Charakter der Ortslage entsprechen.

Das Gemeindegebiet von Obersontheim befindet sich im Osten in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, im Westen in der Einheit des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“. Der Weiler Hausen und damit der vorliegende Bebauungsplan liegt im Bereich der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, in der Untereinheit der „Hohenloher-Haller-Ebene“. Die Region ist geprägt durch die flache Topographie sowie der offenen ackerbaulichen Kulturlandschaft.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Hausen und schließt größtenteils an bestehende Bebauung sowie eine Stallung an. Der betroffene Bereich besteht aus Wiesenflächen, welche teils als Mähwiese, teils als Weide genutzt wird. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße „In den Hinterwiesen“ begrenzt. Im Westen grenzt er an eine Streuobstwiese.

Neben einer Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie einer Auswertung von Kartenmaterial fand eine Prüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung statt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lebensraumausstattung im Gebiet nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Des Weiteren bestätigt eine Immissionsprognose, dass es in der geplanten Bebauung nicht zur Überschreitung der Immissionswerte für Geruchsbelastungen kommt.

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 Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Begrenzung der überbaubaren Flächen, die Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen sowie der Verzicht auf Mauern und immergrüne Hecken vorgesehen. Als Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches heimische Hecken und Laubbäume gepflanzt. Außerdem wird zur Eingrünung im Osten eine Streuobstwiese angelegt und der Unterwuchs extensiv bewirtschaftet werden. Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits wird östlich von Hausen eine Wiese weiter extensiviert sowie ein bachbegleitender Saum aus Hochstauden und Auwald etabliert. Daran angrenzende Wiesenflächen werden ebenfalls extensiviert.

BEGRÜNDUNG

8. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel 7 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen nicht zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Absicht nach einer aufgelockerten Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit wird auch der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Flächen betrachtet.

9.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese dem typischen Dorfcharakter entsprechen.

9.4 Bauweise

Zur Fortführung der aufgelockerten Siedlungsstruktur wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt. Auf das Festlegen einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

9.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus und Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt.

9.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, 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 zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung soll im Osten des Geltungsbereichs, außerhalb des Leitungsrechts, eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt werden. Hierzu sind 5 Obstbäume anzupflanzen. Alle Obstbäume sind regelmäßig und fachgerecht zu schneiden, sodass die Beschattung möglichst gering bleibt. Optional können auch 5 heimische Laubbäume aus der in Kapitel 13.A.8 stehenden Pflanzliste mit der angegebenen Pflanzqualität verwendet werden.

Die gesamte Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich, Anfang Juni und im August/September. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nur als gezielte Erhaltungsdüngung für die Obstbäume zulässig.

9.10 Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des Baugebiets soll je Bauplatz ein heimischer Laubbaum (gemäß Artenliste in Kapitel 13.A.9) oder Obstbaum als Hochstamm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Geeignete Obstsorten können der Broschüre „Streuobsthochstämme - Sortenempfehlungen für die Pflanzung in der Landschaft“ vom Landschaftserhaltungsverband entnommen werden.

10. Örtliche Bauvorschrift

10.1 Äußere Gestalt

Dem Bauherrn soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Aus diesem Grund werden keine Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt, solange sie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

10.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünung

Zur Ausbildung von Dächern werden keine Vorgaben gemacht, um Bauherren möglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird somit ein breites Spektrum an Dachformen. Lediglich Flachdächer werden ausgeschlossen, da sie nicht dem typischen Erscheinungsbild eines Dorfgebietes entsprechen. Bezüglich der Farben von Dachdeckungen werden ebenfalls keine Vorgaben gemacht, auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

10.3 Aufschüttung und Abgrabung

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

10.4 Einfriedung und Stützmauer

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz nicht zulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Natursteinen zu erstellen.

10.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum sind pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

11. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „In den Hinterwiesen“ über die Ortstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m. Diese mündet in einen 2,50 m breiten Fußweg, welcher zu einem späteren Zeitpunkt der Erschließung einer möglichen Erweiterung des Gebietes nach Süden dienen kann.

12. Technische Infrastruktur

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

12.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2013/Juni 2014

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „In den Hinterwiesen II“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 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 Dorfgebiet

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

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 Versiegelungsfläche angerechnet.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 8,50 m nicht überschreiten.

Bei Pult- und Flachdächern beträgt die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe 7,0 m.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

A.7 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein.

Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind hier unzulässig.

A.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: öffentliche Grünfläche mit Bäumen

Auf der im Plan dargestellten Fläche sind 5 Obstbäume, Pflanzqualität als Hochstamm mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie einem Stammumfang von 6-8 cm, anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt dabei 10m. Das Leitungsrecht ist bei

der Standortwahl zu berücksichtigen. Alle Obstbäume sind regelmäßig und fachgerecht zu schneiden. Optional können auch 5 heimische Laubbäume aus der unten stehenden Pflanzliste mit der angegebenen Pflanzqualität verwendet werden.

Die gesamte Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich, Anfang Juni und im August/September. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nur als gezielte Erhaltungsdüngung für die Obstbäume zulässig.

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 Einzelpflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**In den Hinterwiesen II**“ 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)

Auf eine unauffällige äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu achten. Die Verwendung grell leuchtender bzw. reflektierender Farben und Materialien ist unzulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine Festsetzung der Dachform, -neigung und -deckung erfolgt nicht. Einzig allein Flachdächer sind unzulässig. Auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

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

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- Geschnittene Hecken, Höhe 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m zu halten.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus klein- und großformatigen Natursteinen (z. B. Muschelkalk) herzustellen. Sie sind bis zur genehmigungsfreien Höhe von 2,0 m zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

B.4 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.10.2013
Auslegungsbeschluss	am	11.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	05.06.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.06. bis	14.07.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	24.07.2014

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 11.11.2013

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

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 17.07.2014

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.11.2013, ergänzt am 27.05.2014

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Hinterwiesen“ (inkraftgetreten am 03.02.2000) wurde dem Wunsch der Bürgerschaft nach Bereitstellung von Bauland entsprochen.

Die Flächen des Baugebietes sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Um auch künftig ortsansässigen Bauinteressenten Bauland für eine dorftypische lockere Bebauung bereitzustellen, soll mit der vorliegenden Planung in einem weiteren Schritt die Erweiterung des Gebietes nach Westen erfolgen.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich inmitten der Siedlungsbereiche Siedlichfür und Hausen, in einer Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Osten, Süden und Westen. Die Erschließung der vier geplanten Bauplätze ist über eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 770 m² und 860 m².

Die Planung sieht, entsprechend der angrenzenden Bebauung, die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Somit soll das Baugebiet auch künftig dem Charakter der Ortslage entsprechen. Um den heutigen Bauwünschen entsprechen zu können, werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im städtebaulich vertretbarem Maß gelockert festgesetzt.

Das Gemeindegebiet von Obersontheim befindet sich im Osten in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, im Westen in der Einheit des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“. Der Weiler Hausen und damit der vorliegende Bebauungsplan liegt im Bereich der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, in der Untereinheit der „Hohenloher-Haller-Ebene“. Die Region ist geprägt durch die flache Topographie sowie der offenen ackerbaulichen Kulturlandschaft.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Hausen und schließt größtenteils an bestehende Bebauung sowie eine Stallung an. Der betroffene Bereich besteht aus Wiesenflächen, welche teils als Mähwiese, teils als Weide genutzt wird. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße „In den Hinterwiesen“ begrenzt. Im Westen grenzt er an eine Streuobstwiese.

Neben einer Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie einer Auswertung von Kartenmaterial fand eine Prüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung statt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lebensraumausstattung im Gebiet nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Des Weiteren bestätigt eine Immissionsprognose, dass es in der geplanten Bebauung nicht zur Überschreitung der Immissionswerte für Geruchsbelastungen kommt.

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 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Begrenzung der überbaubaren Flächen, die Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen sowie der Verzicht auf Mauern und immergrüne Hecken festgesetzt. Als Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches heimische Hecken und Laubbäume gepflanzt. Außerdem wird zur Eingrünung im Osten eine Streuobstwiese angelegt und der Unterwuchs extensiv bewirtschaftet werden. Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits wird östlich von Hausen eine Wiese weiter extensiviert sowie ein bachbegleitender Saum aus Hochstauden und Auwald etabliert. Daran angrenzende Wiesenflächen werden ebenfalls extensiviert. Der externe Ausgleich ist mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde gesichert.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.