

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSSGÄRTEN II“ IN OBERSONTHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Dichteberechnung	8
B.5. Übergeordnete Planungen	10
B.5.1 Regionalplan	10
B.6. Kommunale Planungsebene	10
B.6.1 Flächennutzungsplan	10
B.6.2 Landschaftsplan	10
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.7.3 Nebenanlagen	14
B.7.4 Bauweise	14
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.7.6 Zahl der Wohnungen	14
B.7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.7.8 Grünflächen (private und öffentliche)	15
B.7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.7.11 Pflanzgebote	15
B.7.12 Pflanzbindungen	15
B.8. Örtliche Bauvorschriften	16
B.8.1 Äußere Gestaltung	16
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	16
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.8.6 Stellplätze	17
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.8.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)	17
B.9. Verkehr	17
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.9.2 Innere Erschließung	17
B.10. Technische Infrastruktur	18
B.10.1 Stromversorgung	18
B.10.2 Löschwasserversorgung	18
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	18
UMWELTBERICHT	19

U.1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	19
U.2.	Städtebauliche Konzeption	19
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	19
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	19
U.5.	Übergeordnete Planungen	19
U.5.1	Regionalplan	19
U.5.2	Bauleitplanung	19
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	19
U.5.2.2	Landschaftsplan	19
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	19
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	20
U.6.1	Untersuchungsgebiet	20
U.6.2	Untersuchungsumfang	20
U.6.3	Fachgutachten	20
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	21
U.7.3	Biotopverbund	21
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	22
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	23
U.7.6	Artenschutz	24
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	24
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	24
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	25
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	26
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	27
U.7.7	Gewässerschutz	27
U.7.8	Denkmalschutz	27
U.7.9	Immissionsschutz	27
U.7.10	Landwirtschaft	27
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	27
U.7.12	Altlasten	27
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	28
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	28
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	28
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
U.8.1.3	Schutzgut Boden	30
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	31
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	32
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	32
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	33
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	34
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	35
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	35
U.9.	Maßnahmenkonzeption	36
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	36

U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	36
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	37
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	37
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	37
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	37
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	38
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	38
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	38
U.10.	Zusätzliche Angaben	38
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	39
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	39
U.10.4	Zusammenfassung	39
U.10.5	Referenzliste	41
TEXTTEIL		42
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	42
O	Örtliche Bauvorschriften	48
H	Hinweise und Empfehlungen	51
	VERFAHRENSVERMERKE	55
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	57

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM5)

ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gekoplan, 30.11.2019

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	9
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3:	Flächennutzungsplan Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	11
Bild 4:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000	12
Bild 5:	Luftbild, 1:2.500	12
Bild 6:	Biotopverbund, 1:2.500	22
Bild 7:	Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:2.500	23
Bild 8:	Regelquerschnitt Zisterne, ohne Maßstab	50

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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

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

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

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gekoplan, 30.11.2019

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Schloßgärten“, welcher am 13.12.2018 in Kraft getreten ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pflegeheim und ein kleineres Wohngebiet geschaffen. Das Pflegeheim ist derzeit in der Realisierung. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen in Obersontheim soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schloßgärten II“ südlich des Pflegeheimes der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Weiterführung des Wohngebietes geschaffen werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das Wohngebiet wird von der Erschließungsachse, welche von der Straße ‚Schloßgärten‘ nach Süden abzweigt, erschlossen. Dieser Erschließungsanschluss wurde bereits mit dem vorherigen Bebauungsplan „Schloßgärten“ angelegt und soll nun nach Süden fortgeführt werden und in einen Erschließungsring das neue Wohngebiet erschließen. Nach Westen zweigt ein kurzer Erschließungsstich für eine mögliche spätere Erweiterung ab.

Über diesen Erschließungsstich sollen drei Mehrfamilienhäuser erschlossen werden. Für das restliche Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Abzweigend vom Erschließungsring ist ein Fußweg nach Süden zum Friedhofsweg geplant, um so eine fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zu dem für Spaziergänge beliebten Friedhofsweg zu ermöglichen.

Der Fußweg verläuft durch eine Grünfläche, die für einen Spielplatz und für das erforderliche Regenrückhaltebecken (RRB) genutzt werden soll. Der intensiv durch Spaziergänger genutzte Friedhofsweg erhält somit auch eine weitere Attraktion und Aufwertung für die gesamte Bevölkerung.

Die westlich des geplanten neuen Fußweges vorhandene hochwertige Streuobstwiese bleibt vollständig erhalten und bindet das neue Wohngebiet weiter in den Landschaftsraum ein.

Südlich des im Bau befindlichen Pflegeheimes ist ein weiterer Fußweg geplant, der sowohl eine fußläufige Verbindung zum Friedhof als auch zum Ortskern von Obersontheim ermöglichen soll.

Der Friedhof liegt südlich und östlich des Plangebietes. Im Südosten, dort wo die zukünftige Bebauung am dichtesten an den Friedhof heranrückt, besteht ein Abstand von 10,0 m zwischen nördlicher Grundstücksgrenze des Friedhofes und Beginn der Baugrenze.

Insgesamt fällt das Wohngebiet von Norden nach Süden ab. Wunsch der Gemeinde war es Bauplätze mit sehr unterschiedlichen Bauplatzgrößen vorhalten zu können. So sind neben den drei Mehrfamilienhäusern auch vier relativ kleine, sowie mehrere größere Bauplätze für Einzelhäuser vorhanden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,05 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,30 ha	63 %
• Öffentliche Grünflächen	0,46 ha	23 %
• Verkehrsflächen	0,29 ha	14 %

B.4. Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,05 ha. Es werden dabei 15 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser (WA 1) und 3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geschaffen (WA 2). Durch die Zulässigkeit von 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte im WA 1 und maximal 10 Wohnungen je Mehrfamilienhaus ist von einer maximalen Auslastung von 90 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Einzelhaus (insgesamt 23 WE) und 10 Wohnung je Mehrfamilienhaus (insgesamt 30 WE) ausgegangen. Insgesamt werden somit im Gebiet 53 Wohnungen geschaffen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: 2019) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 198 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 97 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern je Hektar werden somit erreicht.

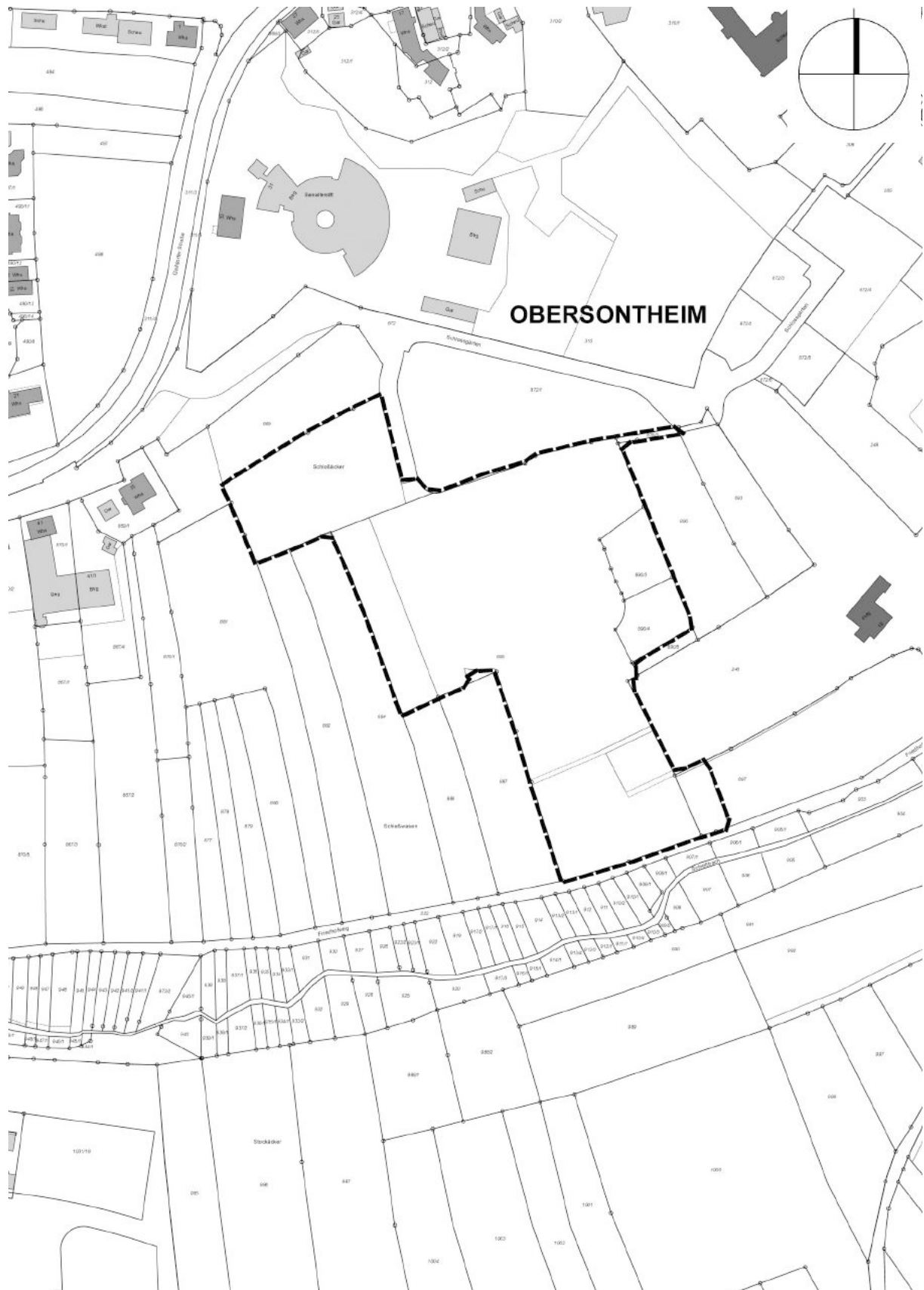


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet eingetragen. Obersontheim ist darüber hinaus im Regionalplan als Vorranggebiet für verstärkte Siedlungstätigkeit festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit den raumordnerischen Belangen entsprochen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zwar reicht die Wohnbaufläche im südlichen Bereich geringfügig über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Im östlichen und westlichen Bereich ist sie jedoch deutlich reduzierter als im Flächennutzungsplan dargestellt, da ein Erwerb der Flurstücke nicht möglich war. Insgesamt entspricht die Größe der Geltungsbereichsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächengröße. Angesichts der großen öffentlichen Grünfläche ist die überplante Wohnbaufläche sogar geringer als im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei den südlicher gelegenen Flächen handelt es sich ausschließlich um als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flächen und keine bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung kann der Bebauungsplan als weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und eine Bedarfsdarlegung für nicht erforderlich erachtet werden.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt aus dem Jahr 2004 und wurde von der Arbeitsgruppe „Wahl, Landbau, Geiger“ erstellt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist als „Geplante und absehbare Umwandlung Wohnbau/Mischfläche“ dargestellt. Durch den Geltungsbereich verläuft die „Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung“. Westlich liegt die „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung“. Südlich des Geltungsbereiches am Schießbach ist im Landschaftsplan ein Gartengebiet mit überwiegend Grabland und Kleingärten verzeichnet. Die ökologische Wertigkeit des Landschaftsbildes wird im südlichen Bereich als „kulturlandschaftlich“ bzw. „siedlungsbestimmt“ bezeichnet. Ebenso wird für diesen Bereich ein „Mittlerer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ angegeben. Weiteres lässt sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Schloßgärten“ in Kraft getreten am 13.12.2018

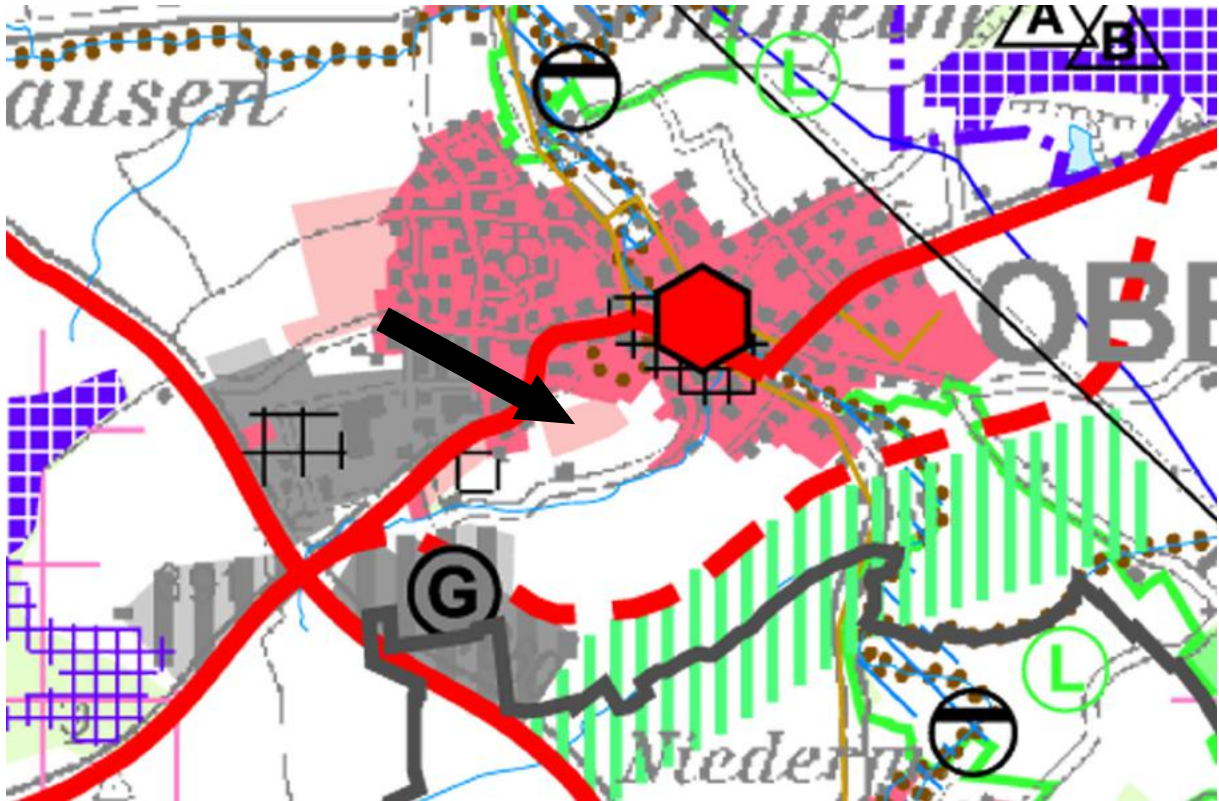


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

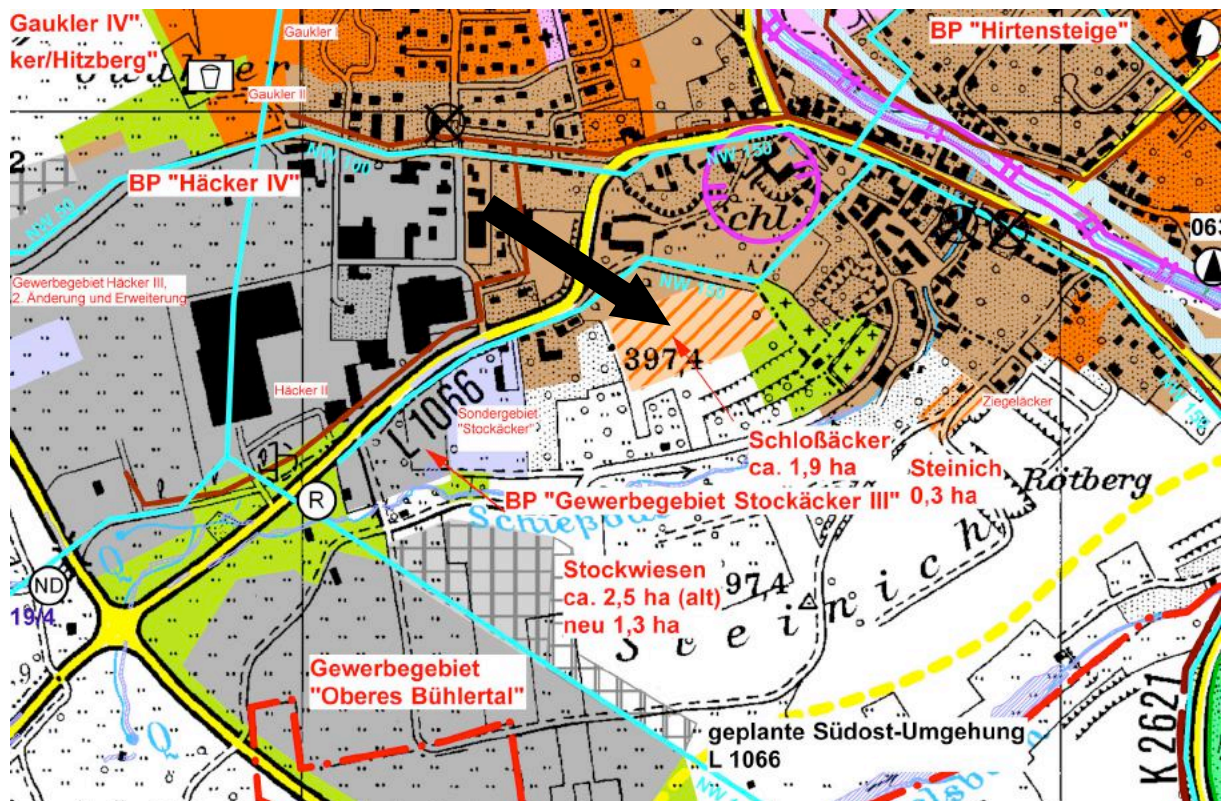


Bild 3: Flächennutzungsplan Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

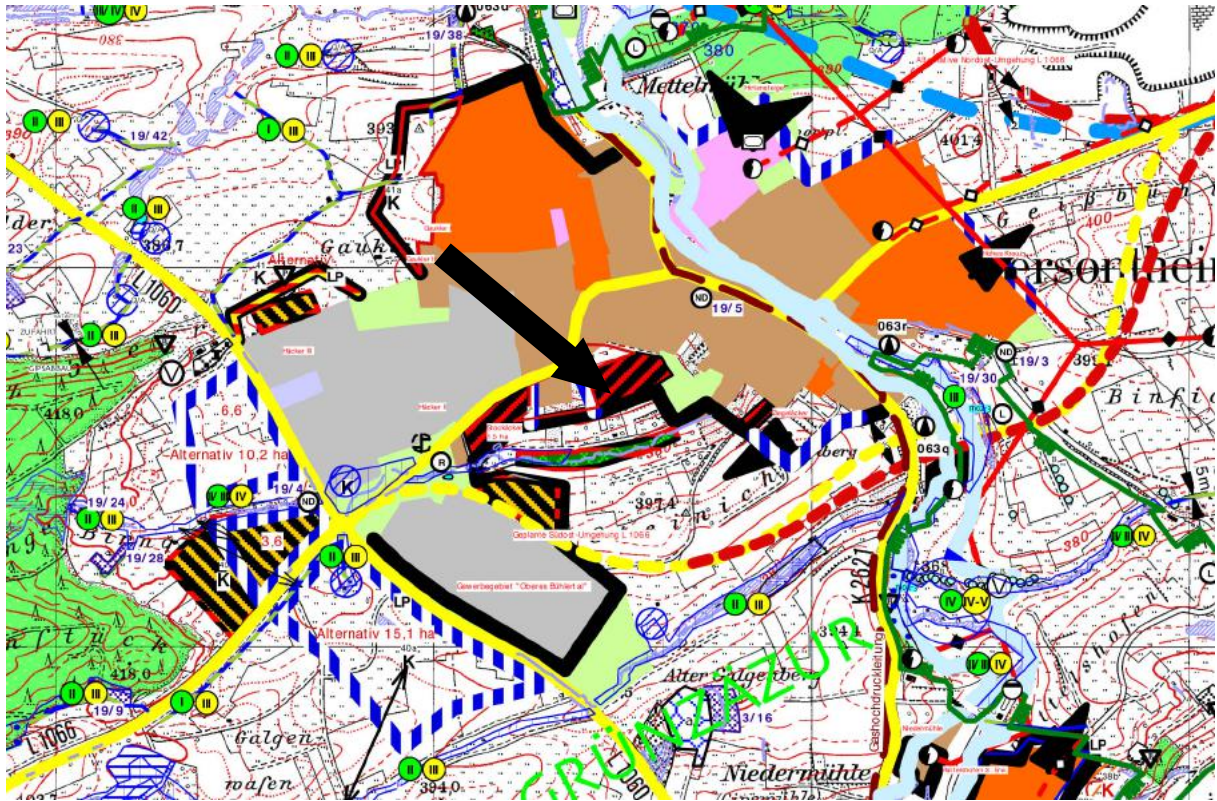


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.500

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(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.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Im WA 1 wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die Firsthöhe auf 8,30 m bei geneigten Dächern festgesetzt. Bei einem Flachdachgebäude beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 7,00 m. Bei Pultdachgebäuden beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 7,70 m.

Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im WA 2 wird eine dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,20 m zugelassen. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 397,0 m üNN (siehe Planeintrag) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Abweichung von +/- 30 cm von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist zulässig.

Darüber hinaus wird im WA 1 für Gebäude mit einem beidseitig geneigten Dach eine Außenwandhöhe (AH) von 6,50 m auf der Talseite und 4,50 m auf der Bergseite festgelegt. Bei

Pulldachgebäuden beträgt die maximale Außenwandhöhe talseits 9,20 m. Bei Flachdachgebäuden beträgt die maximale Außenwandhöhe talseits 8,50 m.

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

B.7.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

B.7.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aus städtebaulichen Gründen, damit der öffentliche Raum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Flächen einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.7.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung im WA 1 auf drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen ist im WA 2 auf maximal 10 pro Gebäude festgesetzt.

B.7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.8 Grünflächen (private und öffentliche)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In der nördlich gelegenen Grünfläche ist die Anlage eines unterirdischen Löschwasserbehälters zulässig.

In der südlich gelegenen Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens und eines Spielplatzes zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Kompensation des Eingriffs sollen Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine privaten Grünflächen festgesetzt.

B.7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan eine Maßnahmenfläche in der südlichen, öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.7.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.7.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Feldhecke wird mit einer Pflanzbindung versehen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um eine Einfügung der Dächer der Neubauten in die bestehende Dachlandschaft und im Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten werden Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -deckung getroffen.

Im WA 1 sind beidseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° oder Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind ausschließlich begrünte Flachdachgebäude zulässig.

Die Dachdeckung hat im WA 1 mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, grundsätzlich als begrünte Dächer auszuführen.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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.

B.8.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Um diese sicherzustellen soll folgende Festsetzungen getroffen werden:

Im WA 1 und WA 2 sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen

Im WA 2 ist jeweils einer dieser beiden Stellplätze pro Wohnung in einer Tiefgarage zu errichten.

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.8.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen zu erstellen.

Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 4,0 m³ betragen. Der Rückhalteraum muss nach jedem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussschleuse (0,4 - max. 0,5 l/s) vollständig selbst entleert werden. Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: Eine Systemskizze ist bei den örtlichen Bauvorschriften beigelegt.

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich ist nördlich an die Straße ‚Schlossgärten‘ und im weiteren Verlauf über die Gaildorfer Straße (L 1066) an den Ortskern und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

B.9.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Verlängerung der Stichstraße von den Schlossgärten durch eine Ringerschließung. Nach Westen zweigt ein kurzer Erschließungstisch für eine mögliche spätere Erweiterung ab.

Westlich der Erschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg geplant welcher in einen Fußweg nach Süden mündet. Dieser führt weiter bis zum Friedhofweg.

Außerdem ist südlich des im Bau befindlichen Pflegeheimes ein weiterer Fußweg geplant der sowohl eine fußläufige Verbindung zum Friedhof als auch zum Ortskern von Ober-sontheim ermöglichen soll.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.

B.10.2 Löschwasserversorgung

Zur ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im nördlichen Geltungsbereich die Anlage eines Löschwasserbehälters geplant.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren nicht erforderlich.

Obersontheim, im September 2022

Türke
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.7 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.8 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.6.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obersontheim. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,05 ha und liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brut- und nahrungssuchenden Vögeln.

Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich wertvolle, von Pferden beweidete Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt eine geschützte Magere Flachland- Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ (MW-Nr. 6500012746119104), sowie weitere Streuobstwiesen. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet „Schlossgärten“ das sich momentan im Bau befindet. Östlich liegen weitere Streuobstwiesen mit Kleintierhaltung und der Gemeindefriedhof.

Das neue Baugebiet soll über das im Bau befindliche Wohngebiet „Schlossgärten“ erschlossen werden.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Vögel, Fledermäuse und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro „Gekoplan“ mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im August 2019 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG besonders wertvollen Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollflächig im Kernraum des Biotopverbundes mittlere Standorte. Die angrenzenden bzw. naheliegenden Streuobstflächen liegen in den Kernflächen „Grünland in Streuobstgebieten“ des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Diese Flächen verbinden sich südlich des Geltungsbereiches mit den Biotopflächen feuchte Standorte am Schießbach.

Prognose

Der Kernraum des Biotopverbundes mittlere Standorte wird durch den Bebauungsplan stark verkleinert. Die Verbindung der Kernflächen zwischen den östlich gelegenen Weideflächen mit Streuobstbestand und der südwestlich gelegenen Streuobstflächen geht damit verloren. Der Friedhof, der in den Biotopkarten als Biotopverbund – Barriere Offenland eingetragen ist kann hier jedoch, in Verbindung mit der südlich im Geltungsbereich liegenden Grünfläche, eine Verbindung darstellen.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestand

Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche besteht aus einer Pferdeweide mit Streuobstbäumen. Dieser Streuobstbestand verbindet sich mit den Streuobstbeständen an den westlich gelegenen Hängen. Der vom Verlust betroffene Teil der Streuobstwiesen beinhaltet den gesamten Streuobstbestand im Geltungsbereich. Die Unternutzung besteht aus einer Fettweide. In den Obstbäumen befinden sich keine Höhlungen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Prognose

Die Bäume im Geltungsbereich können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG

vor. Der Verlust der Streuobstbäume muss ausgeglichen werden. Die nach dem Eingriff noch bestehende Streuobstwiese überschreitet weiterhin die Mindestfläche von 1.500 m². Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:2.500

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

Folgendes LRT liegt angrenzend an den Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes:

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT-Name:	Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim
LRT-Nr.:	6510
MW-Nr.:	6500012746119104
Fläche:	1.082 m ²
Erhaltungszustand:	In Artenspektrum und Vegetationsstrukturen stark eingeschränkte Trespen-Glatthafer-Wiese.
Beschreibung:	Auf flachem S-Hang in Ortsrandlage gelegene, regelmäßig gemähte, nur mäßig artenreiche, in der Vergangenheit gedüngte, mittel- bis starkwüchsige Trespen-Glatthafer-Wiese

Bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist auf den Schutz der angrenzenden Mageren Flachland-Mähwiese zu achten.
Siehe dazu Kapitel U.9.5 „Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie“.

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und August 2019 von Dipl. Geoökologe Martin Hofmann vom Büro „Gekoplan“ durchgeführt.

Hierbei ist zu beachten, dass sich der Geltungsbereich seit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2019 verkleinert hat. Das Ergebnis der Untersuchung wird an den neuen Gel-

tungsbereich angepasst und im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vögel

„Bei den sechs Begehungen wurden insgesamt 26 Vogelarten aufgezeichnet (Tabelle in Anhang 1). Für 18 Vogelarten ergab sich nach den Wertungskriterien von SÜDBECK et al. 2005 ein Brutverdacht, bzw. ein Brutnachweis innerhalb des Untersuchungsgebietes. 9 dieser 18 Arten haben ihren Brutplatz bzw. ihren Reviermittelpunkt innerhalb des Plangebietes. Die Brutplätze im Plangebiet befinden sich fast ausnahmslos in den Streuobstbeständen und der Hecke am Rand des Friedhofs. Offenlandbrüter wurden keine in den Ackerflächen, Wiesen und Weiden im Plangebiet nachgewiesen. Amsel und Hausrotschwanz brüten in einem Holzstapel, bzw. an einer Holzscheune.

Von den im Plangebiet brütenden Arten stehen der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) mit einem Brutrevier und der Feldsperling (*Passer montanus*) mit einem Brutrevier auf der Vorwarnliste (BAUER et al 2016). Die anderen Arten sind keiner Gefährdungskategorie zugeordnet.

In dem 30 m breiten Pufferstreifen brüten 9 weitere Arten, wobei vor allem in dem Streuobstbestand im Westen teilweise hohe Bestandsdichten erreicht werden.

Von den Arten, die in dem 30 m Pufferstreifen um das Plangebiet brüten, sind ebenfalls Gartenrotschwanz (1 Brutrevier) und Feldsperling (2 Brutreviere) auf der Vorwarnliste enthalten. Die restlichen Vogelarten sind keiner Schutzkategorie zugeordnet. Besonders zahlreich tritt der Star (*Sturnus vulgaris*) als Brutvogel auf. Dieser nutzt die Baumhöhlen, die in dem alten Streuobstbestand im Nordwesten vorkommen, als Brutplatz. In den zahlreichen Nistkästen, die an den Obstbäumen aufgehängt sind, brüteten 2019 Feldsperlinge, Blaumeisen (*Parus caeruleus*) und Kohlmeisen (*Parus major*).

8 der 26 Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche. Die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), die einmalig im Bereich des Friedhofs gehört wurde, steht auf der Vorwarnliste.“

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches ändert sich auch die Betroffenheit der untersuchten Vogelarten. Im südlichen Teil des neuen Geltungsbereiches haben, von allen untersuchten Arten zwei Kohlmeisenpaare und ein Gartenrotschwanzpaar ihre Neststandorte. Ebenso haben zwei Kohlmeisen, zwei Blaumeisen und ein Star ihren Reviermittelpunkt in diesem Bereich.

Fledermäuse (Baumquartiere)

„In 26 der 43 untersuchten Obstbäume sind Höhlungen vorhanden. Nicht alle der Höhlungen sind potenziell als Fledermausquartier geeignet. Einige zu großflächig nach außen offen und damit klimatisch nicht geeignet und für Prädatoren zugänglich, einige sind nach oben offen und damit dem Regen zugänglich. In den verbleibenden potenziell geeigneten Höhlungen wurden bei der Untersuchung keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen (Kot, Kadaver, Fett-/Urinspuren am Einflugloch) gefunden.“

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

„Die Wiesen im Plangebiet sind aufgrund der häufigen Mahd nicht für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Fortpflanzungsstätte geeignet. Zur Flugzeit des Falters waren keine blühenden Pflanzen des Großen Wiesenknopfs vorhanden. Es wurden auch keine blütensuchenden Falter der Art beobachtet.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

„Es wurden keine Quartiere von Fledermäusen bei der Untersuchung nachgewiesen. Bei den Untersuchungsbegehungen konnten keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.“

Betroffenheit von europäischen Vogelarten

„Die Streuobstbestände im südlichen Teil des Plangebietes, sowie die extensiv genutzten Weideflächen sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung für die Avifauna des Gebietes. Die Brutdichte ist in den vorhandenen Bäumen hoch. Die extensiven Weideflächen sind ein wichtiges Nahrungsgebiet für die im Gebiet brütenden Arten. Es muss deshalb untersucht werden, ob von der Planung Arten betroffen sind, für die im räumlichen Umfeld nicht genügend geeignete freie Brutplätze vorhanden sind.

Die Bewertung der Eingriffswirkung auf die betroffenen Arten innerhalb des Plangebietes erfolgt nach einem Vorschlag von TRAUTNER & JOOS (2008) zur Beurteilung erheblicher Störung von Brutvogelbeständen nach Häufigkeit und Gefährdungssituation. Die Einstufung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten mit Brutverdacht bzw. Brutnachweis nach der Verbreitung und Häufigkeit, sowie der Gefährdungssituation gibt die untenstehende Tabelle wieder.

Verbreitung/Häufigkeit	Gefährdungssituation	Arten
mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch	keine Gefährdung vorliegend oder ggf. auch Arten der Vorwarnliste	Amsel, Blaumeise, Elster, Feldsperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Star, Sumpfmeise, Gartenrotschwanz
mäßig häufige Arten oder in Ausnahmefällen gefährdete Arten anderer Kategorien	oft Arten der Vorwarnliste oder der Gefährdungskategorie 3 (gefährdet)	keine Arten im Plangebiet als Brutvogel vorkommend
seltene Arten und /oder mäßig häufige Arten, letztere soweit besondere Gefährdung vorliegend	ggf. hohe Gefährdungskategorien ab Kategorie 2 (stark gefährdet)	keine Arten im Plangebiet als Brutvogel vorkommend

Für Baden-Württemberg wird folgende Skalierung angegeben: selten =< 1000 Brutpaare (BP); mäßig häufig = 1000 bis < 15000 BP, mäßig häufig mit hoher Stetigkeit = 15000 bis 50000 BP, darüber liegen die Kategorien häufig und sehr häufig; Brutvögel mit hohem Raumanspruch und Koloniebrüter werden separat klassifiziert.

Nach der obigen Einstufung sind nur mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch von der Planung betroffen. Der Gartenrotschwanz wird mit 15.000 – 20.000 Brutpaaren als eine mäßig häufige Art mit hoher Stetigkeit eingestuft, und ist deshalb auch auf der Vorwarnliste enthalten. Der Feldsperling steht ebenfalls auf der Vorwarnliste, ist aber mit 65.000 – 90.000 Brutpaaren (BAUER et al 2016) noch eine häufige Art. Bei den genannten Arten ist davon auszugehen, dass diese in den vorhandenen Obstbaumbeständen in der Umgebung des Plangebietes wieder geeignete Brutplätze vorfinden. Um sicherzustellen, dass das Brutplatzangebot ausreicht, müssen für die entfallenden Brutplätze der Höhlenbrüter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 11 Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen angebracht werden.“

Da sich der Geltungsbereich nach der artenschutzrechtlichen Prüfung verkleinert hat, sind weniger Vögel durch die Zerstörung ihres Lebensraumes betroffen. Für die betroffenen Brutvögel, Blaumeise und Gartenrotschwanz sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 3 Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen anzubringen.

Betroffenheit von sonstigen besonderen Arten

„Bei den Untersuchungsbegehungen wurden keine sonstigen besonderen Arten als Zufallsfunde entdeckt.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind möglich:

- Anbringung von drei Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen.

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

U.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obersontheim zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand. Das Schießbachtal wird als Naherholungsgebiet für die Bewohner des östlich gelegenen Ortskerns von Obersontheim genutzt.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Obersontheim verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die wertvollen Randbereiche des Planungsgebietes bleiben weitgehend erhalten. Die südliche Grünfläche dient der Eingrünung des Wohngebietes und verbindet den geplanten Siedlungsbereich über einen Fußweg mit dem Schießbachtal. In diesem Teil des Plangebietes soll ein Spielplatz gebaut werden und Familien zur Naherholung dienen. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu

bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brutplatz- und nahrungssuchenden Vögeln.

Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Nördlich befindet sich ein Grasweg. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand. Die Feldhecke besteht größtenteils aus Wildobstsorten. Sie bildet ein Dickicht, welches für verschiedene Tiere als Versteck und Lebensraum notwendig ist.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich wertvolle, von Pferden beweidete Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt eine geschützte Magere Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ Nr. 6500012746119104, sowie weitere wertvolle Streuobstwiesen. Östlich liegen Streuobstwiesen mit Kleintierhaltung und der Gemeindefriedhof.

Das neue Baugebiet soll über das im Bau befindliche Wohngebiet „Schlossgärten“ erschlossen werden.

Der Bestand der im Mai 2019 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2009) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko-Punkt	Definition	Fläche (m ²)
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	geringe naturfachliche Bedeutung	16.712 m ²
37.52	Fettweide mittlerer Standorte	13	mittlere naturfachliche Bedeutung	3.230 m ²
41.22	Feldhecke mit artenarmer Ausstattung	14	mittlere naturfachliche Bedeutung	450 m ²
60.25	Grasweg	6	geringe naturfachliche Bedeutung	200 m ²
45.10-45.30	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	geringe naturfachliche Bedeutung	14 Stk
Summe				20.592 m²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Tier und Pflanze wieder.

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren und werden der vorangegangenen

nen Nutzung entzogen. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Obersontheim verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die wertvollen Randbereiche des Planungsgebietes bleiben weitgehend erhalten. Die südliche Grünfläche dient der Eingrünung des Wohngebietes und verbindet den geplanten Siedlungsbereich über einen Fußweg mit dem Schießbachtal. Insgesamt betrachtet entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper (Erfurter-Formation). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und zum anderen aus Braunerde-Pararendzina zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2.0	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1.5	6
Filter- und Puffer für Schadstoffe	mittel-hoch	2,5	10

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 Schutzgut Boden zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Boden wieder.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Prognose

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

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Ackerflächen, Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brutvögeln. Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich wertvolle, von Pferden beweidete Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt eine geschützte Magere Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ Nr. 6500012746119104, sowie weitere wertvolle Streuobstwiesen. Östlich liegen weitere Streuobstwiesen mit Kleintierhaltung und der Gemeindefriedhof.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Obersontheim verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Die südliche Grünfläche dient der Eingrünung des Wohngebietes und verbindet den geplanten Siedlungsbereich über einen Fußweg mit dem Schießbachtal. Insgesamt betrachtet entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet im Lettenkeuper (Erfurter-Formation). Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und zum anderen aus Braunerde-Pararendzina zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton.

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. Das geplante Regenrückhaltebecken soll die Gefahr von Hochwässern verringern.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obersontheim. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Ackerflächen, Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten.

Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Auf den Hangflächen des Geltungsbereiches kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft ausgegangen werden. Die gebildete Luft folgt dem natürlichen Gefälle und fließt hangabwärts Richtung Süden in das Schießbachtal. Von dort fließt sie entlang des Schießbachs in Richtung Westen nach Obersontheim.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Da die Schießbachauflage frei von einer Bebauung bleibt, kann diese weiterhin dem Transport von Kaltluft aus anderen Flächen dienen. Kaltluftleitbahnen werden damit nicht überplant.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obersontheim. Der Geltungsbereich liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Ackerflächen, Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brutvögeln. Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich wertvolle, von Pferden beweidete Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt eine geschützte Magere Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ Nr. 6500012746119104, sowie weitere wertvolle Streuobstwiesen. Östlich liegen weitere Streuobstwiesen mit Kleintierhaltung und der Gemeindefriedhof.

Während der Acker als überwiegender Teil des Plangebietes damit ausgeräumt und kaum markant ist, stellen die randlichen Strukturen die Eigenart des Gebietes dar. Der Geltungsbereich ist aus dem Schießbachtal teilweise einsehbar und verändert das Landschaftsbild stark. Insgesamt betrachtet ergibt sich daraus eine hohe Bedeutung für diesen Raum.

Bewertung für Eingriffsregelung

hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze nach Süden Richtung Schießbach. Die neue Bebauung wird von

Süden aus gut einsehbar sein. Die angrenzenden Streuobstwiesen und die Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches stellen eine wichtige Eingrünung des Gebietes dar.

Um das Landschaftsbild nicht weiter zu verändern und um das Schließbachtal in seiner wichtigen Funktion als Naherholungsgebiet und Lebensraum nicht weiter einzuschränken sollte es zwingend von weiterer Siedlungsentwicklung frei gehalten werden.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Prognose

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Schließbach. Bei einem Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser durch die Hanglage in den Klängenbach gelangen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Für die artenschutzrechtliche Prüfung 2019 wurde von einem größeren Geltungsbereich ausgegangen, der sehr stark in die Biotopflächen des Schießbachtals eingegriffen hätte. Es wären Streuobstwiesen und die geschützte Magere-Fachland-Mähwiese (MW-Nr.: 6500012746119104) zerstört worden. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist die Verkleinerung des Geltungsbereiches und somit der Eingriffsfläche eine sinnvolle Alternative.

Durch diese Verkleinerung können wertvolle Streuobstwiesen und die Magere-Flachland-Mähwiese erhalten bleiben.

Aus umweltplanerischer Sicht ist die weitere Ausbreitung der bebaubaren Flächen Richtung Süden in das Schließbachtal nicht sinnvoll. Aus diesem Grund ist die öffentliche Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches, mit Spielplatz und dem Erhalt der Feldhecke eine gute Lösung das Wohngebiet mit dem Fußweg im Schließbachtal zu verbinden und diese Flächen von Wohnbebauung frei zu halten.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Für die angrenzenden Gehölzbestände und die angrenzende FFH-Mager Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ (MW-Nr.: 6500012746119104) sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
 - Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
 - Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
 - Schutz der als erhaltenswert kartierten Feldhecke (Pflanzbindung).
 - Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Zur Gliederung, Durchgrünung sowie Reduzierung der Aufheizung des Straßenraumes sollen innerhalb des Baugebiets Bäume entlang den Straßen festgesetzt werden.
 - Innerhalb der nördlichen, öffentlichen Grünfläche sind 7 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der südlichen, öffentlichen Grünfläche sind 12 Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von insgesamt 29.729 Ökopunkten.

Die Ökopunkte wurden in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 2 dargestellt.

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Die Kompensation des Eingriffes gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- Pflanzung von 13 Obsthochstämmen

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die Brutstätten verschiedener Vogelarten, die durch die Bebauung zerstört werden, sind als CEF-Maßnahme drei Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist darauf zu achten, dass diese für verschiedene Vogelarten, mit ihren unterschiedlichen Habitatansprüchen geeignet sind.

Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitoring gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Es müssen Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden FFH-Mager Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ (MW-Nr.: 6500012746119104) getroffen werden.

Bei der Baufeldräumung, einschließlich grundlegender Erschließungs- und Baumaßnahmen muss die angrenzende Mähwiese durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle 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.

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

- Es sind keine Lücken oder Defizite des Umweltberichtes bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Population von Kohlmeise und Gartenrotschwanz (siehe Kapitel U.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Maßnahmen keinen oder einen nur unzureichenden Erfolg aufweisen, sind von der Gemeinde Obersontheim im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

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

U.10.4 Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obersontheim. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,05 ha und liegt zwischen dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Schlossgärten“ und dem südlich gelegenen Schießbach. Der Geltungsbereich liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brut- und nahrungssuchenden Vögeln.

Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich wertvolle, von Pferden beweidete Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt eine geschützte Magere Flachland- Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ (MW-Nr. 6500012746119104), sowie weitere Streuobstwiesen. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet „Schlossgärten“ das sich momentan im Bau befindet. Östlich liegen weitere Streuobstwiesen mit Kleintierhaltung und der Gemeindefriedhof.

Das neue Baugebiet soll über das im Bau befindliche Wohngebiet „Schlossgärten“ erschlossen werden.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und August 2019 von Dipl. Geoökologe Martin Hofmann vom Büro „Gekoplan“ durchgeführt.

Hierbei ist zu beachten, dass sich der Geltungsbereich seit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2019 verkleinert hat. Das Ergebnis der Untersuchung wird an den neuen Geltungsbereich angepasst.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches ändert sich auch die Betroffenheit der untersuchten Vogelarten. Im südlichen Teil des neuen Geltungsbereiches haben, von allen untersuchten Arten zwei Kohlmeisenpaare und ein Gartenrotschwanzpaar ihre Neststandorte. Ebenso haben zwei Kohlmeisen, zwei Blaumeisen und ein Star ihren Reviermittelpunkt in diesem Bereich. Für die betroffenen Brutvögel, Blaumeise und Gartenrotschwanz sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 3 Nistkästen in den umgebenden Streuobstwiesen anzubringen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Kompensation des Eingriffes gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände muss daher außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- Pflanzung von 14 Obsthochstämmen

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

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Zur Gliederung, Durchgrünung sowie Reduzierung der Aufheizung des Straßenraumes sollen innerhalb des Baugebiets Bäume entlang den Straßen festgesetzt werden.
 - Innerhalb der nördlichen, öffentlichen Grünfläche sind 7 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der südlichen, öffentlichen Grünfläche sind 12 Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von insgesamt 29.729 Ökopunkten.

Die Ökopunkte wurden in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 2 dargestellt.

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Mai 2019, November 2020
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	April 2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Büro „Gekoplan“ Dipl. Geoökologe Martin Hofmann	April - August 2019
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Schlossgärten II**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 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.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es dürfen im WA 1 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und im WA 2 mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit beidseitig geneigtem Dach beträgt im WA 1: 8,30 m und bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Pultdachgebäude im WA 1 beträgt 7,70 m. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude im WA 1 beträgt 7,00 m und im WA 2: 9,20 m. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (inkl. Attika).

Im WA 1 ist für Gebäude mit einem beidseitig geneigten Dach talseitig eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m und bergseitig von 4,50 m zulässig, für Pultdachgebäude eine maximale talseitige Außenwandhöhe von 9,20 m und für Flachdachgebäude eine maximale talseitige Außenwandhöhe von 8,50 m.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich im WA 1 an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

Im WA 2 ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf 397,00 m üNN bzw. 396,50 m üNN (siehe Planeintrag) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, 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.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA 2 sind maximal zehn Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

ÖG1: Eingrünung

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche verläuft ein Fußweg. Als Eingrünung und Kompensation des Eingriffs werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt. Die Anlage eines unterirdischen Löschwasserbehälters ist vorgesehen.

ÖG2: Spiel- und Erholungsfläche

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dieser Grünfläche verläuft ein Fußweg. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Anlage von Spielplatzflächen sind vorgesehen. Als Eingrünung und Kompensation des Eingriffs werden Bäume als Einzelpflanzgebote und Strauchgruppen festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken, Löschwasserbehälter sowie Fußwege, Zufahrt zum Regenrückhaltebecken und Aufstellfläche am Löschwasserbehälter sind zulässig.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind nach technischen Grundsätzen zugunsten des Versorgungsträgers sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden FFH-Magere Flachland-Mähwiese

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungs- und Baumaßnahmen muss die angrenzende FFH-Magere Flachland-Mähwiese „Kleine Trespenwiese am S-Rand von Obersontheim“ (MW-Nr.: 6500012746119104) durch geeignete Maßnahmen geschützt

werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M1: Strauchgruppen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind, zusätzlich zu den in den Pflanzgeboten formulierten Baumpflanzungen, Strauchgruppen zu pflanzen. Es sollten 20 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden. Die Sträucher sind der unten aufgeführten Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60-100 cm Höhe und mit mindestens 3-4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Pflanzenliste 1:

<i>Amelanger lamarkii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellane</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg1: Bäume in den Grünflächen

Innerhalb der nördlichen Grünfläche (ÖG1) und innerhalb der südlichen Grünfläche (ÖG2) (Maßnahmenfläche M1) sind 7 bzw. 12 Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind innerhalb der Grünflächen frei wählbar.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laub- oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-

180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschritt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 2:

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

EPfg2: Bäume entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 3 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume innerhalb der Baugrundstücke dürfen unter Beachtung des Nachbarrechts entlang der jeweiligen Straßenachse verschoben werden.

Pflanzliste 3

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier 'Robin Hill'</i>	Felsenbirne
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Winterlinde
<i>Tilia cordata „Rancho“</i>	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

FPfb: Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzte Feldhecke in der südlichen Grünfläche (ÖG2) ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den unter Maßnahmen M1 gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Schlossgärten II**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 01.03.2015 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im WA 1 sind beidseitige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° oder Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat im WA 1 mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, grundsätzlich als begrünte Dächer auszuführen.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

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

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen. Dies gilt an allen Grenzen.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

WA 1:

Im WA 1 sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen

WA 2:

Im WA 2 sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen. Jeweils einer der erforderlichen Stellplätze pro Wohnung ist in einer Tiefgarage zu errichten.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 4,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

O.9 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen) (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne zu errichten.

Das Rückhaltevolumen V_1 der Zisterne muss mindestens $4,0 \text{ m}^3$ betragen. Der Rückhalte-
raum muss nach jedem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussschleuse (0,4 -
max. 0,5 l/s) vollständig selbst entleert werden. Der Ablauf der Zisterne muss an den Re-
genwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

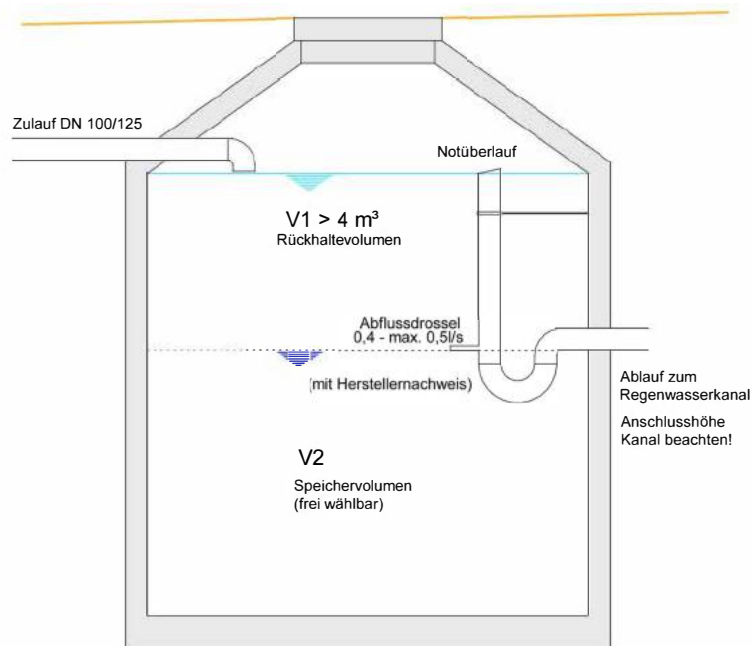


Bild 8: Regelquerschnitt Zisterne, ohne Maßstab

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt FB 33.3 zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw.

Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

H.10 Baugrube

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

H.11 Druckverhältnisse der Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Versorgungszone „Hochzone Ost“. Der Versorgungsdruck ist ca. 3,2 bar, mögliche Bebauung: EG + 2 OG (gesichert laut Rohrnetzanalyse). Stellenweise könnte evtl. auch EG + 3.OG möglich sein (jedoch höhenabhängig), d.h. eine Druckerhöhungsanlage kann notwendig sein, die der Bauherr auf eigene Kosten zu bezahlen hat.

Generell ist zu beachten, dass der Ruhedruck in der „Hochzone Ost“ über ca. 4,8 bar beträgt. Daher wird empfohlen, dass jeder Abnehmer ein Haus-Druckminderventil installiert.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	20.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	11.03.2021
Auslegungsbeschluss		am	18.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	03.03.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.03.	bis	11.04.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	14.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	13.10.2022

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 18.02.2022

gez.
Türke
(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 15.09.2022

.....
Türke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 14.09.2022

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen in Obersontheim soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schlossgärten II“ südlich des Pflegeheimes der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Weiterführung des Wohngebietes geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,05 ha und schließt sich südlich an das Wohngebiet „Schlossgärten“ an. Das Plangebiet liegt am Südhang des Schießbachtals und ist geprägt von Streuobstwiesen, Weiden und Kleingärten. Die Streuobstbestände bieten wertvolle Bereiche für eine große Anzahl an Brut- und nahrungssuchenden Vögeln.

Der Großteil des Geltungsbereiches besteht aus Ackerflächen. Im südlichen Bereich der Fläche liegt eine Feldhecke, sie trennt die Ackerflächen von der Fettweide mit Streuobstbestand.

Das neue Baugebiet soll über das im Bau befindliche Wohngebiet „Schlossgärten“ erschlossen werden.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und August 2019 von Dipl. Geoökologe Martin Hofmann vom Büro „Gekoplan“ durchgeführt.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Kompensation des Eingriffes gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

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

Neben den im Bebauungsplan festgesetzt Ausgleichsmaßnahmen sind weitere externe Kompensation erforderlich. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von insgesamt 29.729 Ökopunkten.

Die Ökopunkte wurden in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 2 dargestellt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.03. bis 19.04.2021. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In der Gemeinderatssitzung am 18.02.2022 wurde neben dem Beschluss der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen verschiedene Veränderungen des Planes und Schriftteiles beschlossen. Dies waren im Wesentlichen die Veränderung des Geltungsbereiches.

ches, Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, Anzahl der Stellplätze und Aufnahme einer Zisternenpflicht.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.03. bis 11.04.2022. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt.

Am 14.09.2022 wurde der Satzungsbeschluss mit Korrekturen und Ergänzungen des Schriftteiles beschlossen. Im Planteil wurde die Darstellung eines Leitungsrechtes und eines unterirdischen Löschwasserbehälters in einer öffentlichen Grünfläche beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am 13.10.2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.