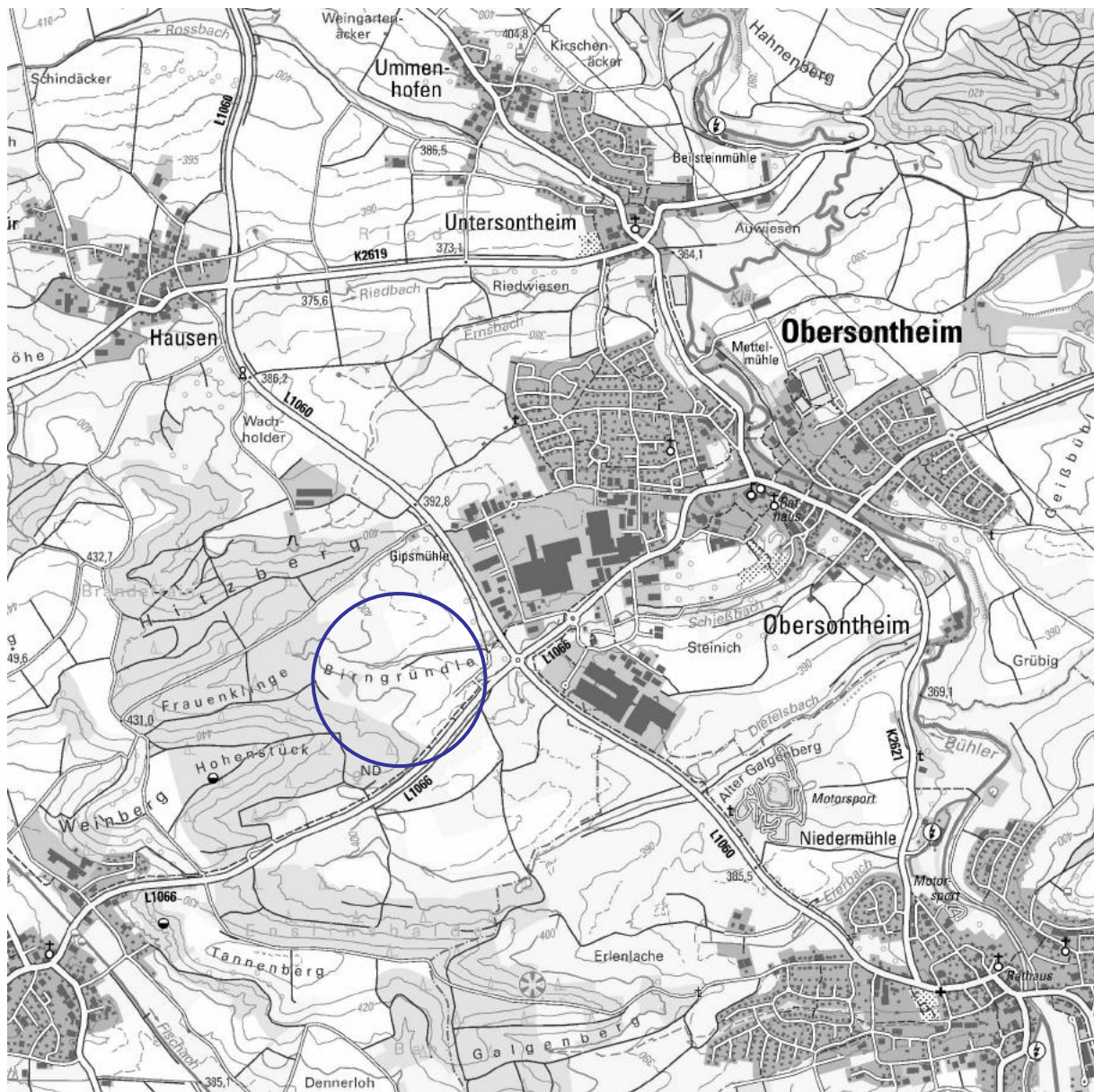




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BIRNGRÜNDE II“
IN OBERSONTHEIM

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	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.6.3 Nebenanlagen	15
B.6.4 Bauweise	15
B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote	16
B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
B.6.8 Private und öffentliche Grünflächen	16
B.6.9 Leitungsrechte und Lage Wasserleitung (BTW)	16
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.6.11 Pflanzgebote	17
B.6.12 Pflanzbindungen	17
B.7. Örtliche Bauvorschriften	17
B.7.1 Äußere Gestaltung	17
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.7.3 Dachaufbauten	17
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.8. Verkehr	18
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.8.2 Innere Erschließung	18
B.9. Technische Infrastruktur	18
B.9.1 Wasserversorgung	18
B.9.2 Löschwasserversorgung	18
B.9.3 Abwasserbeseitigung	18
B.9.4 Regenrückhaltung	18
B.9.5 Stromversorgung	19
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	19
B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	19
B.11.1 Abfallerzeugung	19

B.11.2 Umweltverschmutzung	19
B.11.3 Unfallrisiko	19
UMWELTBERICHT	20
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	20
U.2. Städtebauliche Konzeption	20
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	20
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	20
U.5. Übergeordnete Planungen	20
U.5.1 Regionalplan	20
U.5.2 Bauleitplanung	20
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	20
U.5.2.2 Landschaftsplan	20
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	20
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	21
U.6.1 Untersuchungsgebiet	21
U.6.2 Untersuchungsumfang	21
U.6.3 Fachgutachten	21
U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	21
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	21
U.7.1 Schutzgebiete	21
U.7.2 Biotopschutz	22
U.7.3 Biotopverbund	22
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	23
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	23
U.7.6 Artenschutz	24
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	24
U.7.8 Denkmalschutz	28
U.7.9 Immissionsschutz	28
U.7.10 Landwirtschaft	28
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	29
U.7.12 Altlasten	29
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	29
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	29
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	29
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
U.8.1.3 Schutzgut Boden	31
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	35
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	36
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	36
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	37
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	38
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	39
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	39
U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	39
U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	40
U.9. Maßnahmenkonzeption	40

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	41
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	41
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	42
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	42
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	42
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	42
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	42
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	42
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	42
U.10. Zusätzliche Angaben	43
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	43
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	43
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	43
U.10.4 Zusammenfassung	43
U.10.5 Referenzliste	46
TEXTTEIL	47
P Planungsrechtliche Festsetzungen	47
O Örtliche Bauvorschriften	54
H Hinweise und Empfehlungen	55
VERFAHRENSVERMERKE	59
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	61

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
 Anhang 2: Ökokontomaßnahme mit Einzelplänen (Übersichtsplan, OS00034)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3: Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung ", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000	13
Bild 5: Luftbild, 1:4.000	13
Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000	23
Bild 7: Maximale Überflutungstiefen Ist-Zustand „Starkregen-Gutachten BP Gewerbegebiet Birngründle II“ (Außergewöhnliches Ereignis), unmaßstäblich	26
Bild 8: Maximale Überflutungstiefen Plan-Zustand „Starkregen-Gutachten BP Gewerbegebiet Birngründle II“ (Außergewöhnliches Ereignis), unmaßstäblich	27
Bild 9: Bestand Boden, 1:4.000	33

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
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

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)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 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 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) 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, Pflanzen und biologische Vielfalt
- 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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“, welcher am 04.07.2019 in Kraft getreten ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße (L) 1066 geschaffen. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“, welcher am 29.06.2023 in Kraft getreten ist, wurden die bisher maximal zulässigen Gebäudehöhen reduziert und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist derzeit in der Realisierung und die Flächen fast vollständig verkauft.

Aufgrund der großen Bauplatznachfrage in Obersontheim und entsprechend der langfristigen Planungsabsicht soll nun, der sich daran anschließende, nächste Gewerbegebietsabschnitt - Birngründle II - entwickelt werden. Dies entspricht den im Regionalplan bereits enthaltenen Flächendarstellungen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Gewerbegebietserweiterung hat eine Größe von ca. 6 ha und schließt sich direkt an das vorhandene Gewerbegebiet Birngründle nach Südwesten, parallel der Landesstraße (L) 1066, an. Die Fläche ist leicht topographisch bewegt, weist jedoch keine einheitliche Gefällerrichtung auf. Insgesamt ist die Fläche in landwirtschaftliche Nutzflächen eingebunden.

Für die innere Erschließung der Gewerbegebietserweiterung soll die vorhandene Straße ‚Birngründle‘ weiter nach Südwesten geführt werden um dann als Ringerschließung wieder auf diese zurückgeführt werden. Um die Optionen für eine spätere Erweiterung nach Norden sicherzustellen, sind im Planungsentwurf zwei mögliche Erschließungsachsen nach Norden berücksichtigt. Dies wäre durch Weiterführung der Stichstraße ‚A‘ nach Norden und eine zweite Achse, die weiter westlich gelegen im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist und so später gegebenenfalls überplant werden könnte, möglich.

Alle Straßen im neuen Gewerbegebietsabschnitt werden durch einen einseitigen Geh- und Radweg begleitet.

Dieses Geh- und Radwegsystem erhält im südöstlichen Bereich einen direkten Anschluss an den, parallel der Landesstraße (L) 1066 verlaufenden, vorhandenen Geh- und Radweg welcher sowohl direkt in die Ortslage von Obersontheim führt, als auch an das regionale Fahrradwegsystem angebunden ist.

Um diesen Erschließungsring legen sich in einem äußeren Ring die Gewerbebauplätze. Weitere Bauplätze liegen im inneren dieses Erschließungsringes. Durch dieses Erschließungssystem ist eine sehr flexibler Grundstückszuschnitt entsprechen den Wünschen der Gewerbetreibenden möglich. Die als Bauplatzvorschlag dargestellten Flächen lassen sich sehr vielfältig weiter teilen oder zu größeren Einheiten zusammenschließen.

Nach Südosten zur L 1066 ist die nach Straßengesetz Baden-Württemberg erforderliche 20,0 m breite Anbaubeschränkung zur Landesstraße dargestellt.

Eingebunden wird das Gewerbegebiet durch einen umlaufenden Grüngürtel welcher das zukünftige Gewerbegebiet in die angrenzende freie Landschaft möglichst gut einbinden soll. Auch der innere Erschließungsring wird durch einen einseitigen Grünstreifen begleitet.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, mit einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes, neben einer Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes, vor allem einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Gewerbegebietes zu leisten. Die Grünflächen können das Versickern und Verdunsten von Regenwasser begünstigen und so zu einer niedrigeren Temperatur und einem besseren Kleinklima beitragen. Sie wirken einer zu erwartenden Temperatursteigerung durch Aufheizung der zukünftig versiegelten Flächen entgegen.

Mehr Vegetation verschattet Gebäude und Wege und trägt auch so, vor allem an heißen Tagen, zu einem angenehmeren Kleinklima bei und steigert das Wohlbefinden der Menschen in der Gemeinde. Zusätzlich können Grünflächen Luftschadstoffe reduzieren.

Hinsichtlich des möglichen baulichen Maßes der zukünftigen Gewerbebauten sollen die Festsetzungen des östlich direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ weitestgehend übernommen werden um so einen möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,96 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	5,03 ha	84,5 %
- Bauflächen	4,34 ha	73,0 %
- private Grünflächen	0,69 ha	11,5 %
• Öffentliche Grünflächen	0,24 ha	4,0 %
• Verkehrsflächen	0,68 ha	11,4 %
• Ver-/Entsorgung	0,01 ha	0,10 %

Hinweis: Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Für die Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen) ist diese Fläche überschritten. Dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt ist für die Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtung dargestellt. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die kommunale Umsetzung eines Zieles der Raumordnung.

Mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wurde bereits im Vorfeld abgestimmt, dass eine Entwicklung der gesamten Fläche mitgetragen wird.

Im südwestlichen Bereich ist randlich eine Teilfläche zur Sicherung von Rohstoffen dargestellt.

Beurteilung

Die vorgesehene randliche Überplanung des ausgewiesenen Rohstoffsicherungsgebiets wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landesamt abgestimmt. *„Das Referat 96 (Landesrohstoffgeologie) schätzt die ... dargestellte randliche Überplanung des ausgewiesenen Rohstoffsicherungsgebiets durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Birngründle“ nicht als besonders kritisch ein. Jedoch sollte von weiteren Überplanungen in das Gebiet nach Westen im Sinne der Rohstoffsicherung abgesehen werden.“*
(Mail vom 11.02.2025 Regierungspräsidium Freiburg)

Die Gemeinde plant im Rahmen der Erschließungsplanung eine geologische Untersuchung.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche bisher nicht dargestellt. Die 7. Änderung wird aktuell erarbeitet und erfolgt im Parallelverfahren.

Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan die Lage der vorhandenen Wasserleitung (BTW) im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

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

Im städtebaulichen Kartenblatt ist die „geplante und absehbare Umwandlung in Gewerbe / Infrastruktur“ für den betreffenden Bereich ebenso angegeben wie die „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung“. Des Weiteren sind ein Naturdenkmal und mehrere Biotopie eingezeichnet. Als Konflikt ist für den Bereich ein „erheblicher Eingriff in das Landschaftsgefüge“ eingetragen (Störung des Verbundes der offenen Flächen zwischen der L 1060 und dem Waldgürtel im Westen). Im Kartenblatt Landwirtschaft und Pflege wird der Bereich einem geringen sowie mittleren Pflege- und Erhaltungsaufwand zugeordnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

„Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 29.06.2023.

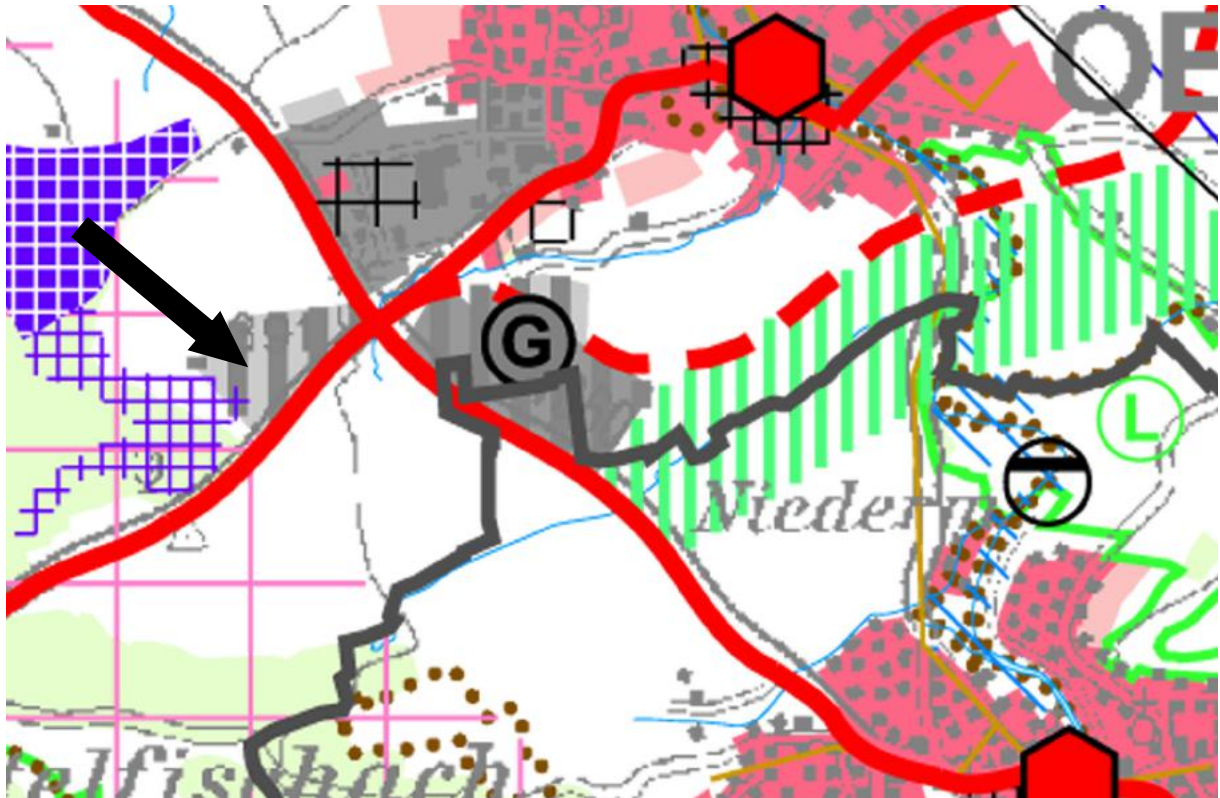


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

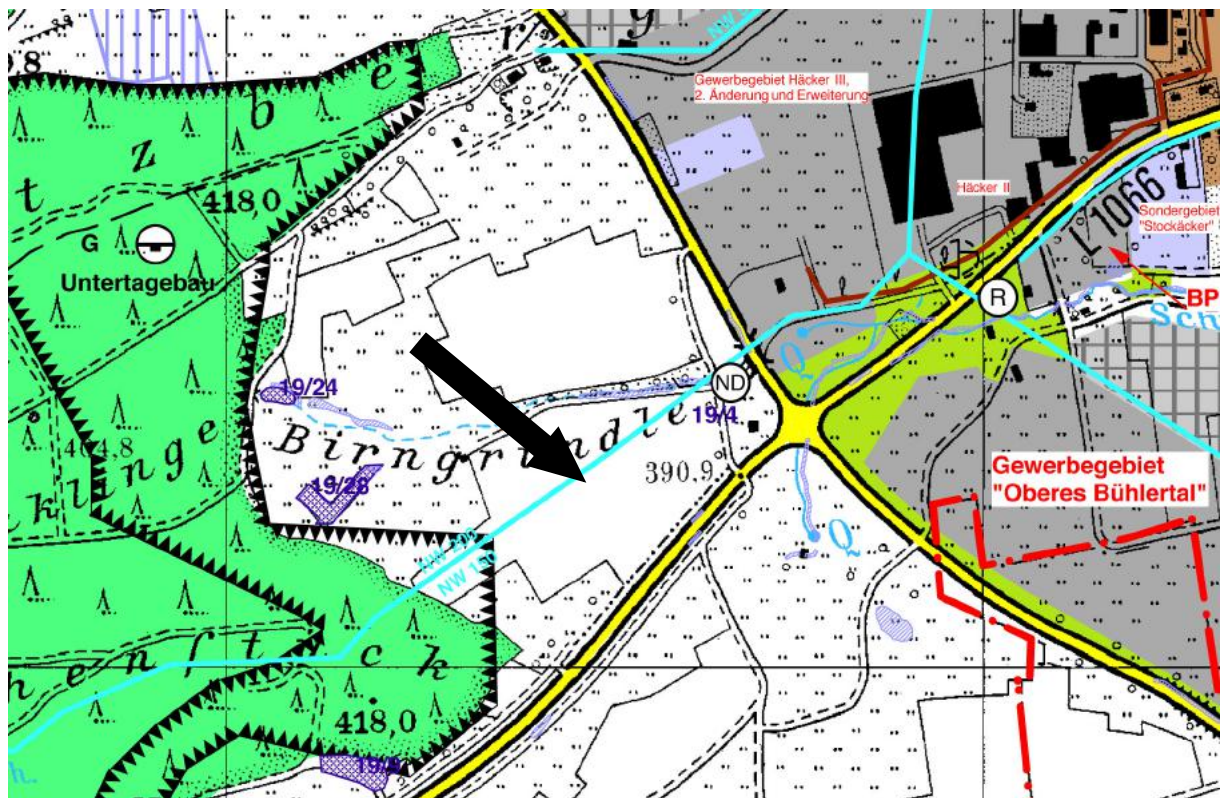


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

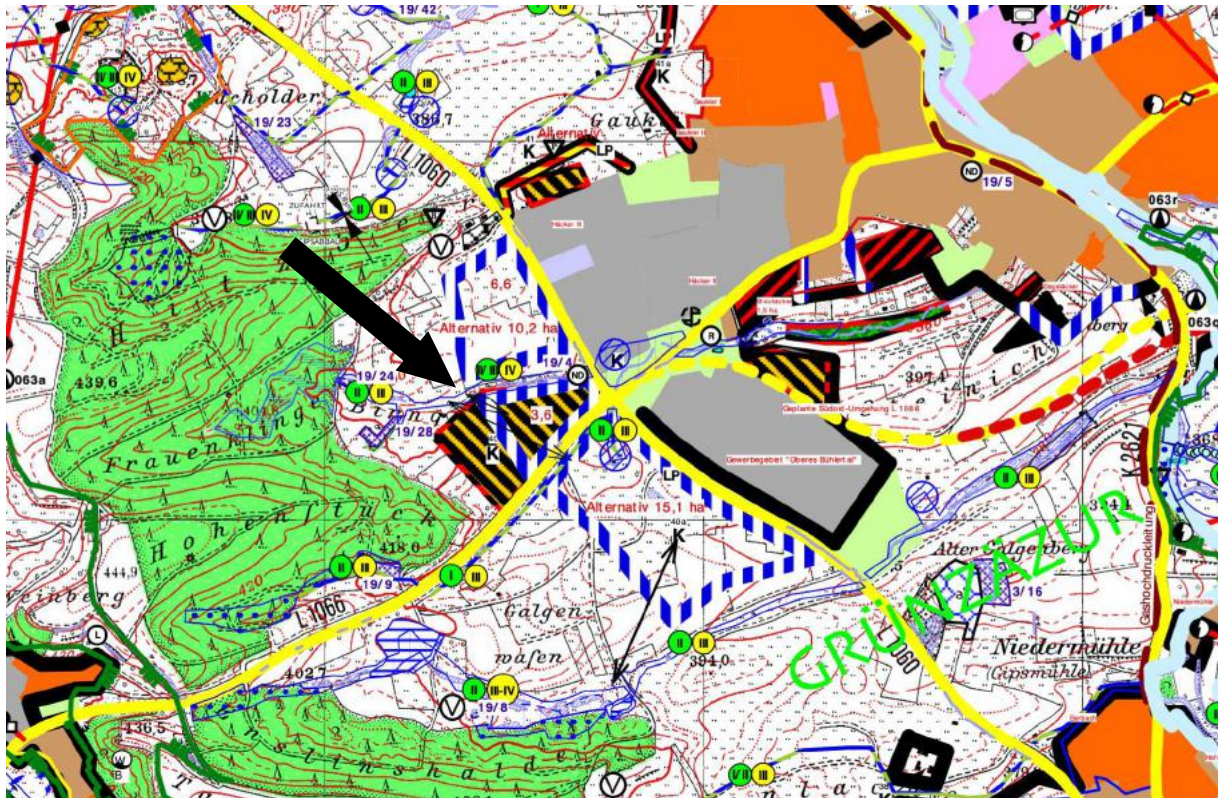


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:5.000



Bild 5: Luftbild, 1:4.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein **Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
1. **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
2. **Tankstellen,**
3. **Anlagen für sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,**
3. *Vergnügungsstätten.*

Aufgrund der bestehenden Strukturen und zur Wahrung des Gebietscharakters werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise ausgeschlossen, um langfristig keine strukturellen Störungen zu etablieren und die uneingeschränkte Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu beeinträchtigen.

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist der **Annexhandel**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm. Dabei hat sich Annexhandel immer der Produktion flächenmäßig unterzuordnen.

B.6.2 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 0,8 zugelassen. 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. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild und den örtlichen Gegebenheiten beschränkt.

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

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maßgeblich an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Überschreitungen der festgesetzten EFHs sind bis maximal + 0,5 m zulässig. Hinsichtlich der Unterschreitung der EFHs werden keine Vorgaben getroffen. Die Höhe der Verkehrsfläche legt die Kommune im Zuge der Erschließungsplanung fest.

B.6.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

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

B.6.4 Bauweise

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Somit wird eine flexible und zweckbestimmte gewerbliche Bebauung ermöglicht und die Flächen können effizienter genutzt werden.

B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.
Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw. Für Stellplätze ist einem Mindestabstand von 15,0 m zum Straßenrand der L 1066 einzuhalten.

B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.8 Private und öffentliche Grünflächen

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

Zur Eingrünung und zur Kompensation des Eingriffs werden Pflanzgebote und Maßnahmen festgesetzt.

B.6.9 Leitungsrechte und Lage Wasserleitung (BTW)

Eine vorhandene Wasserleitung (BTW) quert das Plangebiet. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist eine Verlegung dieser Wasserleitung in die neu geplanten Straßenachsen beabsichtigt. Auf eine Darstellung von Leitungsrechten im Bebauungsplan wird daher verzichtet. Die künftigen Grundstückseigentümer werden seitens der Gemeinde Obersontheim im Rahmen der Grundstücksvermarktung - sofern betroffen - auf den Verlauf der Leitungsinfrastruktur hingewiesen.

B.6.10 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.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben für eine Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen und Pflanzgebote vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - 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.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.6.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze am südlichen Rand des Geltungsbereiches werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 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.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 0° bis 32° betragen. Die Dachdeckung hat mit rotbraunen bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachmaterialien oder Glas zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.7.3 Dachaufbauten

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

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Um die Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen L 1066 nicht abzulenken oder zu blenden sowie zum Schutz des Landschaftsbildes werden zur Zulässigkeit von Werbeanlagen Festsetzungen getroffen.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandene direkte Anbindung an die L 1066 und über die östlich des Plangebiets gelegene Kreisverkehrsanlage an die anknüpfende L 1060 bereits gegeben.

Das geplante Geh- und Radwegsystem innerhalb des Gewerbegebietes erhält im südöstlichen Bereich einen direkten Anschluss an den parallel der Landesstraße (L) 1066 verlaufenden vorhandenen Geh- und Radweg, welcher sowohl direkt in die Ortslage von Obersontheim führt, als auch an das regionale Fahrradwegsystem angebunden ist.

B.8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße die an die bereits in Teilbereichen realisierte Straße „Birngründle“ direkt anschließt.

Alle Straßen im neuen Gewerbegebietsabschnitt werden durch einen einseitigen Geh- und Radweg begleitet.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Systeme.

B.9.2 Löschwasserversorgung

Zur ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im nördlichen Geltungsbereich die Anlage eines Löschwasserbehälters geplant. Die Lage des Löschwasserbehälters ist so gewählt, dass alle Betriebe in einem Radius unter 300 m um diesen Löschwasserbehälter liegen.

B.9.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Systeme.

B.9.4 Regenrückhaltung

Flächen für ein Regenrückhaltebecken werden nicht benötigt. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits im Zuge des 1. Abschnittes des Gewerbegebietes Birngründle hergestellt und ausreichend groß dimensioniert.

B.9.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Systeme.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG. Allerdings können bei Bebauungsplänen im Sinne von § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 4 sowie §§ 5 bis 14 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, wenn die Angaben der Anlage 2 des UVPG vorliegen und sämtliche Kriterien der Anlage 3 des UVPG behandelt werden.

Nachfolgend werden nur die Angaben gemäß der Anlagen 2 anhand der Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ergänzt, die nicht an anderer Stelle in der Begründung oder im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt sind.

B.11.1 Abfallerzeugung

Bei der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht mit einer außergewöhnlichen Abfallerzeugung zu rechnen. Es wird von der Entstehung typischer Gewerbeabfälle ausgegangen, die gemäß der Trennpflicht nach den im Landkreis geltenden Vorgaben entsorgt oder verwertet werden.

B.11.2 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

B.11.3 Unfallrisiko

Ein erhöhtes oder außergewöhnliches Unfallrisiko ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Ebenfalls sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, ob durch das Gebiet selbst oder von außerhalb, erkennbar.

Obersontheim, im Juni 2026

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Der Hauptort Obersontheim und damit der vorliegende Bebauungsplan liegen in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und im untergeordneten Naturraum der „Hohenloher-Haller-Ebene“ (127).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ an. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6 ha. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom 16.09.2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 09.11.2022) ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“ wurde 2016 die gesamte Fläche, die den bestehenden Bebauungsplan und den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ beinhaltet, gutachterlich untersucht. Dabei wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, durchgeführt durch das Büro GEKOPLAN, Martin Hofmann, das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist kein erneutes Gutachten notwendig. Siehe auch Kapitel U.7.6 „Artenschutz“.

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 nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturdenkmal „1 Sommerlinde am Straßenkreuz Schw. Hall-Ellwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 81270630004), dass von der Planung nicht tangiert wird.

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 gesetzlich geschützte 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, dass 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

Nahezu der gesamte Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle II“ liegt im 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Dieser verbindet große Kernflächen im Norden mit Kernflächen im Südosten der Untersuchungsflächen.

Prognose

Der 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird durch das geplante Gewerbegebiet stark verkleinert und in seiner Funktion stark eingeschränkt. Die großen Bauflächen wirken zerschneidend auf den Biotopverbund.

Durch eine intensive Durchgrünung und Eingrünung der Gewerbegebietsflächen und der Straßenräume wird der Zerschneidung und Verhinderung der Funktionen des 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte entgegengewirkt.



Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (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. Zäsuren / Lücken bis 50 m sind in der Regel unbeachtlich.
- 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 genutzten Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.6 Artenschutz

Die Gemeinde Obersontheim möchte weitere Gewerbeflächen erschließen. Hierzu soll das Gewerbegebiet „Birngründle“ Richtung Westen erweitert werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“ wurde 2016 die gesamte Fläche, die den bestehenden Bebauungsplan und den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ beinhaltet, gutachterlich untersucht. Dabei wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, durchgeführt durch das Büro GEKOPLAN, Martin Hofmann, das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht.

Aufbauend auf die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“ Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Ausgleichsmaßnahmen für ein Feldlerchenrevier festgesetzt. Das Vorkommen von Fledermäusen konnte ausgeschlossen werden.

Seit dem Gutachten von 2016 hat sich die Nutzung der Flächen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle II“ und somit die Zusammensetzung der Biotope nicht verändert. Durch die vorhandene Gewerbebebauung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“, in Verbindung mit der Landesstraße (L) 1066, kann bereits von einer verstärkten Einschränkung von Brutvögeln, insbesondere der Feldlerche ausgegangen werden. Das im Gutachten von 2016 benannte Feldlerchenrevier wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“ ausgeglichen. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf ein erneutes Gutachten verzichtet werden.

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Geltungsbereiches fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Ein Gewässerrandstreifen wird nicht festgelegt. Durch die geplante, breite Grünfläche entlang des Baches wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und

Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet sind.

Nördlich des Geltungsbereiches fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Ein Gewässerrandstreifen wird nicht festgelegt. Durch die geplante, breite Grünfläche entlang des Baches wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch dieses Gewässer und in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Einzugsgebietes gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Obersontheim hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH 2025 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ wurde durch das Ingenieurbüro eine spezielle Untersuchung durchgeführt. Darin wurde der Ist-Zustand und der Planungs-Zustand gegenübergestellt und die Auswirkungen auf Starkregenereignisse betrachtet. Auf den dazugehörigen Karten werden die Auswirkungen durch ein außergewöhnliches Abflussereignis dargestellt.

Es ist zu erwarten, dass Regenwasser, welches auf den umliegenden Wiesen- und Ackerflächen nicht versickern kann, in einer Geschwindigkeit von 0,2 - 0,5 m/s Richtung dem nördlich verlaufenden Bach und südlich Richtung Landesstraße (L) 1066 fließt. In diesen Bereichen sammelt sich das Wasser in einer Tiefe von 50 - 100 cm. Im Bereich des Baches, der Gräben und Straßenböschungen kann es sich stellenweise in einer Tiefe von über 100 cm stauen. Über die Gräben und den Bach wird das Wasser mit einer Geschwindigkeit von bis zu 2 m/s abgeführt. Im Nordosten sammelt es sich an der Landesstraße (L) 1060, bevor es unter und über der Straße Richtung Obersontheim abfließt. Im südlichen Bereich tritt das Wasser über die L1066 und fließt auf der gegenüberliegenden Seite Richtung Schießbach und damit Richtung Obersontheim.

Laut der Abbildung (Bild 8) des Ingenieurbüros Winkler und Partner hat der geplante Bebauungsplan keine großen Auswirkungen auf den Starkregenabfluss bei einem außergewöhnlichen Ereignis. Das anfallende Regenwasser fließt über die geplanten Straßen Richtung Norden und Süden ab. Die Auswirkungen auf die tieferliegenden Bereiche und den Abfluss Richtung Obersontheim verändern sich voraussichtlich nicht wesentlich.

Aktuell befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Steuerung der Neuversiegelung,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze.

*Hinweis: Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
 „Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“*

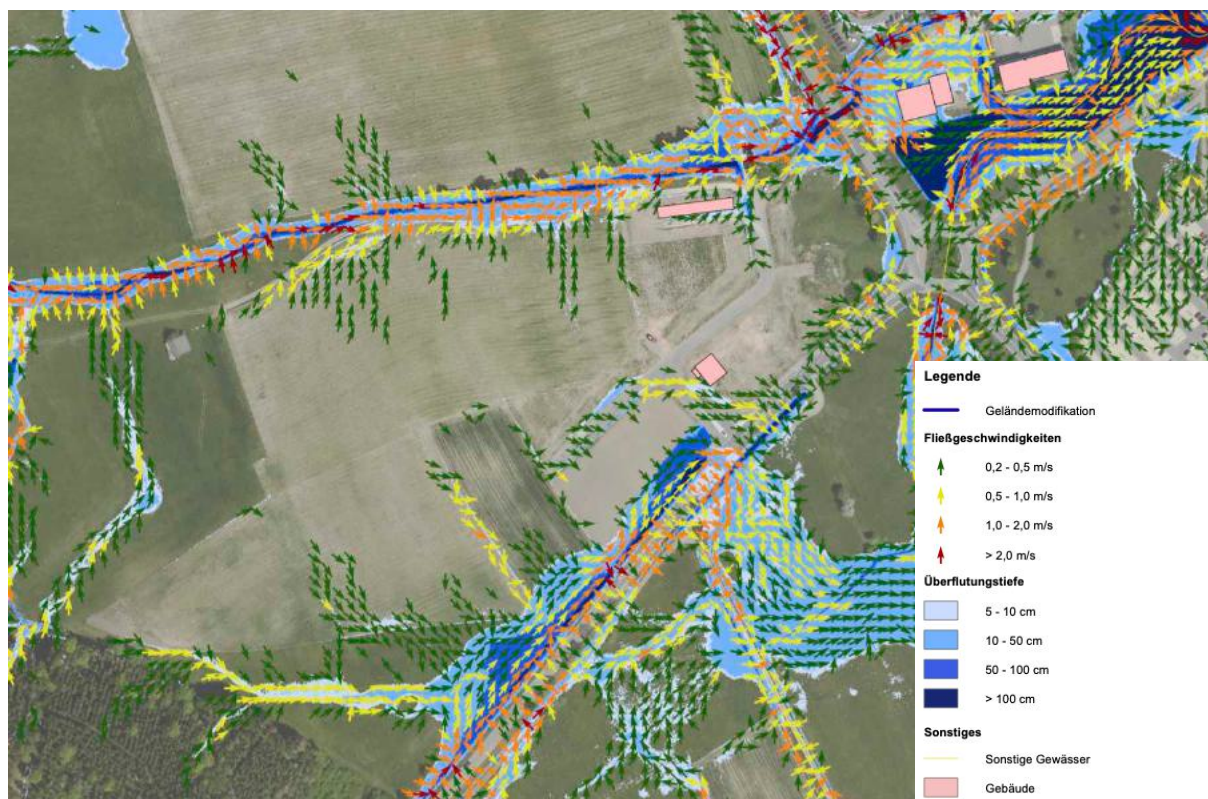


Bild 7: Maximale Überflutungstiefen Ist-Zustand „Starkregen-Gutachten BP Gewerbegebiet Birngründle II“ (Außergewöhnliches Ereignis), unmaßstäblich

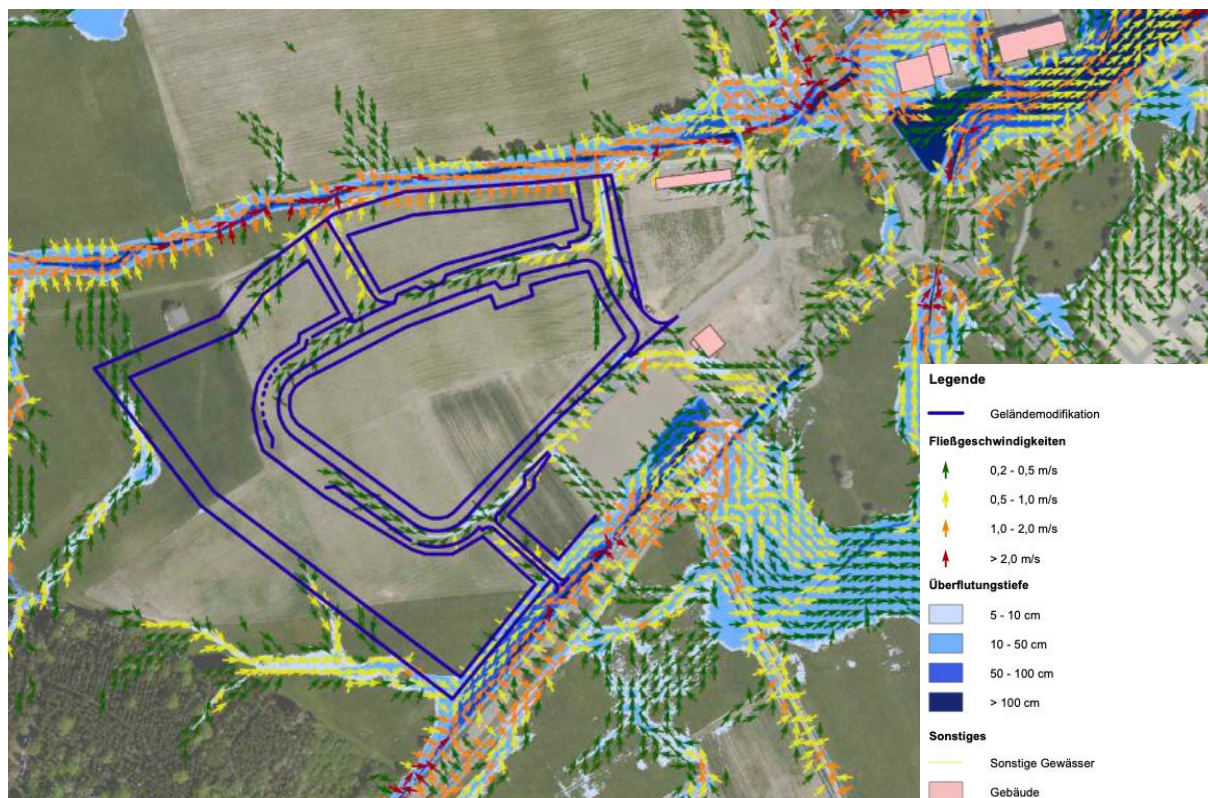


Bild 8: Maximale Überflutungstiefen Plan-Zustand „Starkregen-Gutachten BP Gewerbegebiet Birngründle II“ (Außergewöhnliches Ereignis), unmaßstäblich

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt.

Flächen für ein Regenrückhaltebecken werden für den vorliegenden Bebauungsplan nicht benötigt. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits im Zuge des 1. Abschnittes des Gewerbegebietes Birngründle hergestellt und ausreichend groß dimensioniert.

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

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur I.

Vorbehaltsflur I:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mitberücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Der Großteil der Fläche im Geltungsbereich ist in der Bodenpotenzialkarte mit Vorbehaltpotential II eingestuft. Ein kleinerer Bereich im Osten und in der Mitte des Geltungsbereiches sind mit Vorbehaltpotential I bewertet.

Vorbehaltpotenzial I

Gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

Vorbehaltpotenzial II

Mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

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.

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, 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.

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ an. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an. Aufgrund der Ausstattung und der Lage des Gebiets, spielt dies für die Erholung der Menschen bzw. der Bevölkerung der Gemeinde Obersontheim nur eine untergeordnete Rolle.

Parallel zur L 1066 verläuft ein Geh- und Radweg, welcher sowohl direkt in die Ortslage von Obersontheim führt, als auch an das regionale Fahrradwegsystem angebunden ist.

Prognose

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Gewerbeflächen, die sich an bestehendes Gewerbe anschließen. Die Baugrenze des bisherigen Gewerbegebietes verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Landwirtschaftliche Flächen werden überbaut und gehen verloren. Das Gebiet ist durch die aktuelle, angrenzende Nutzung bereits eingeschränkt. Die geplanten Gewerbeflächen werden durch geeignete Pflanzmaßnahmen, wie Hecken- und Baumpflanzungen, ausreichend eingegrünt. Die bestehenden Geh- und Radwege, die zur Naherholung und Fortbewegung genutzt werden, bleiben erhalten. Es ist durch die Planung keine wesentliche Verschlechterung für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben 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 befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“ an. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

Der Bestand der im September 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	10.640	138.320
35.61	Annuelle Ruderalvegetation	11	9 - 15	1,0	11	1.670	18.370
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4 - 8	1,0	4	46.880	187.520
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	5	2.550
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	380	380
Summe						59.570	347.140

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	4.698	4.698
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,2	16	2.611	40.735
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	14	10 - 16	1,0	14	1.741	24.371
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	5	2.550
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	50	25.500
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	34.800	34.800
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	7.020	7.020
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	8.700	34.800
Summe						59.570	174.474

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Prognose

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen und Wiesenflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden verloren. Die Baugrenze der bisherigen Gewerbeentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Maßnahmen und Pflanzgebote als Ausgleich und zur Eingrünung geplant. Diese Maßnahmen und Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung abmildern. Es entstehen dennoch hohe 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 der „Hohenloher- Haller- Ebene“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper (Grabfeld- Formation). Die Bodenart im gesamten Planungsgebiet ist Ton im Wechsel mit Lehm über Ton.

Der Geltungsbereich wird in der Bodenkarte der Bodentypen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden in zwei Hauptbereiche eingeteilt.

Bereich 1 beschreibt den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Bodentyp K21r in diesem Bereich setzt sich aus pseudovergleyter Pelosol- Parabraunerde zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden in diesem Bereich des Planungsgebietes nicht.

Bereich 2 beschreibt den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Bodentyp k1 in diesem Bereich setzt sich aus Pararendzina und Pelosol- Pararendzina zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden in diesem Bereich des Planungsgebietes nicht.

Ein kleiner Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereiches beschreibt den Bodentyp K19r. Im Norden des Geltungsbereiches liegen kleine Bereiche im Bodentyp K20r. Aufgrund des sehr geringen Anteils dieser beiden Bodentypen beschränkt sich die Bewertung der Bodenfunktionen ausschließlich auf den Bereich 1 und 2. Diese zwei Hauptbereiche werden für die Bilanzierung der Flächen, auf die sehr geringen Bereich der Bodentypen K19r und K20r ausgeweitet. Daraus ergibt sich eine Bewertung des Bodens für die Flächen im Geltungsbereich in zwei Bereichen.

Bereich 1 und Bereich 2 werden im Folgenden getrennt aufgeführt und bewertet. Die jeweiligen Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bereich 1 (K21r):

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bereich 2 (k1):

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1.5	6
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

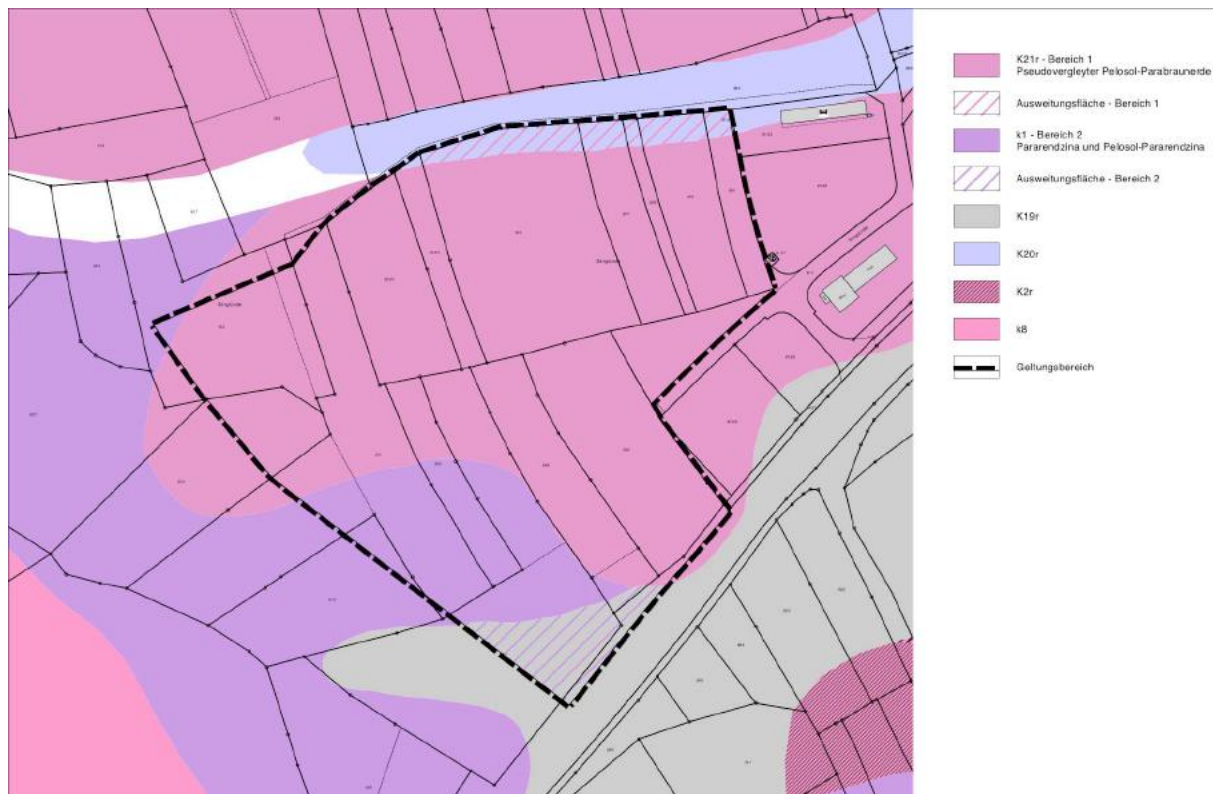


Bild 9: Bestand Boden, 1:4.000

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztabelle zum Schutzgut „Boden“ wider.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Bestand									
Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Boden K21r									
versiegelte Flächen	220		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	48.235		2	2	3	0	385.880	385.880	578.820
Boden k1									
versiegelte Flächen	160		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	10.955		2	1,5	3	0	87.640	65.730	131.460
Summe	59.570					0	473.520	451.610	710.280

Planung									
Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Boden K21r									
versiegelte Flächen	34.405		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	14.050		2	2	3	0	112.400	112.400	168.600
Boden k1	0					0	0	0	0
versiegelte Flächen	7.422		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	3.693		2	1,5	3	0	29.544	22.158	44.316
Summe	59.570					0	141.944	134.558	212.916

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4 = 16 Ökopunkte

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);

Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

Bereich 1:

Mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Bereich 2:

Mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und die durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens 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.

Die geotechnischen Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoff und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg zu den besonderen Bodenverhältnissen im Plangebiet werden als Hinweis bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

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 der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). 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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ an. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Gewerbeentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Es kommt zu Verlust von Ackerflächen und Grünlandbereichen. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung gut einsehbar. Die bestehenden Geh- und Radwege, die zur Naherholung und Fortbewegung genutzt werden, bleiben erhalten. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Ein- und Durchgrünung abgemildert.

Es entstehen dennoch hohe 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“ mitberücksichtigt und bewertet.

Bestand

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich schließt sich an den Geltungsbereich ein Feldweg an. Parallel zu diesem Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich des Gipskeuper. Er wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringerleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern 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.

Es entstehen mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die Themen Gewässerschutz, Wasserschutzgebiet sowie Starkregenereignisse werden im Kapitel U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz behandelt.

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

Die offenen Acker- und Grünlandflächen im und um den Geltungsbereich besitzen durch die nächtliche Wärmeabstrahlung eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Trotz des angrenzenden Bachlaufs weist die Fläche kaum ein Gefälle auf. Ein Transport der Kaltluft findet damit nicht statt, es liegen keine Kalt- oder Frischluftleitbahn vor. Trotz der vorhandenen

Kaltluftentstehung handelt es sich damit nicht um ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet.

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 nehmen zu und heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Auf die angrenzenden Gewerbeflächen hat dies, aufgrund des geringen Lufttransports, wenig Auswirkungen. Die neuen Gewerbeflächen heizen sich, durch den hohen Versiegelungsgrad stark auf, die Luftqualität verringert sich durch Gewerbe und Verkehr. Das hat Auswirkungen auf die dort arbeitenden Menschen. Durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kann einer starken Aufheizung und Luftverschlechterung entgegengewirkt werden. Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Insgesamt betrachtet entstehen hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

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 befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 1.Änderung“ an. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die geplante Gewerbeentwicklung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter in die freie Landschaft. Die geplante Gewerbefläche grenzt an bereits bestehendes Gewerbegebiet und erweitert den bisherigen Gewerbegebietskomplex. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung gut einsehbar. Die bestehenden Geh- und Radwege, die zur Naherholung und Fortbewegung genutzt werden, bleiben erhalten.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Eingrünung abgemildert. Es entstehen mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

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

- Flächenversiegelungen auf Hochwasser,
- Brandgefahren.

Bei einem größeren Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser durch die Hanglage in die angrenzenden Gräben und darüber in den Schießbach gelangen.

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegebietes kommen. Durch das weitere Heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung besteht die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil.

Bei unsachgemäßer Lagerung von gefährlichen und ungefährlichen Abfällen kann es im Brandfall zum Abfluss von verunreinigtem Löschwasser auf die angrenzenden, tiefer gelegenen Flächen, kommen. Ebenso im Falle eines Starkregenereignisses.

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 Regionalplanes untersucht.

Bereits mit der Realisierung des ersten Gewerbegebietsabschnitts „Birngründle“ wurde die Entscheidung für die nun vorliegende Gewerbegebietserweiterung getroffen.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild 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.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	347.140	174.474	-172.666				
Boden	545.137	163.139		-381.997			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Ausgleichswerte				
Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-172.666	0	-172.666	
Boden	-381.997	0	-381.997	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-554.663	0	-554.663	

Die Gemeinde Obersontheim kann durch die Umsetzung der Ökokontomaßnahme OS00034 „Wehranlage Koppenmühle“ an der Bühler in Obersontheim Ökopunkte generieren. Die Maßnahme beinhaltet die Herstellung der Durchgängigkeit für Fische und Wasserorganismen. Geplant ist der Umbau einer bestehende Flutmulde zu einem dauerhaft wasserführenden Hauptarm der Bühler. Die Ökopunkte werden mit Hilfe der Kostenberechnung ermittelt, die zur Genehmigung des Vorhabens vorliegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können alle aufgelisteten Positionen mit 4 Ökopunkten pro Euro gerechnet werden. Nicht anrechnungsfähige Kosten, wie z.B. Grunderwerbskosten, Unterhaltungskosten und Zuschüsse sind in der Kostenberechnung nicht enthalten. Die aktuelle Kostenberechnung beläuft sich auf 409.169,60 € (gerundet 409.170 €).

Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

409.170 € x 4 Ökopunkte/Euro = 1.636.680 Ökopunkte

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ werden 554.663 Ökopunkte abgebucht.

1.636.680 Ökopunkte - 554.663 Ökopunkte = 1.082.017 Ökopunkte

Stand 12.03.2026 verbleiben noch 1.082.017 Ökopunkte auf dem Ökokonto der Gemeinde Obersontheim.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die endgültigen Ökopunkte anhand der tatsächlichen Kosten berechnet und angepasst. Die Schlussrechnung muss, nach Abschluss, der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt 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:

- 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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von insekten- und Fledermausfreundlicher Beleuchtung.

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

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- EPfg1: Pflanzung von Obstbäumen,
- EPfg2: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen,
- EPfg3: Pflanzung von Laubbäumen,
- EPfg4: Pflanzung von Strauchgruppen.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes wird über die Ökokontomaßnahme OS00034 „Wehranlage Koppenmühle“ ausgeglichen. Sie ist unter Anhang 2 „Maßnahmenblatt zur Ökokontomaßnahme“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

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

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

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 Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September.

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

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

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

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 befindet sich westlich des Hauptortes Obersontheim an der Landesstraße (L) 1066 und schließt sich direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ an. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6 ha. Im Süden wird die Fläche von der Landesstraße (L) 1066 nach Mittelfischach begrenzt. Entlang der Landesstraße sind Bäume gepflanzt. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Das Gewässer beinhaltet kleine Bereiche mit

Hochstaudenflur und kleine Nasswiesenbereiche. Westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von Wald, an.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom 16.09.2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 09.11.2022) ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Birngründle“ wurde 2016 die gesamte Fläche, die den bestehenden Bebauungsplan und den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ beinhaltet, gutachterlich untersucht. Dabei wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, durchgeführt durch das Büro GEKOPLAN, Martin Hofmann, das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist kein erneutes Gutachten notwendig.

Es liegen keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert. Der 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird durch das geplante Gewerbegebiet stark verkleinert und in seiner Funktion stark eingeschränkt. Die großen Bauflächen wirken zerschneidend auf den Biotopverbund. Durch eine intensive Durchgrünung und Eingrünung der Gewerbegebietsflächen und der Straßenräume wird der Zerschneidung und Verhinderung der Funktionen des 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte entgegengewirkt.

Für die Gemeinde Obersontheim hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH 2025 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ wurde durch das Ingenieurbüro eine spezielle Untersuchung durchgeführt. Darin wurde der Ist-Zustand und der Planungs-Zustand gegenübergestellt und die Auswirkungen auf Starkregenereignisse betrachtet. Auf den dazugehörigen Karten werden die Auswirkungen durch ein außergewöhnliches Abflussereignis dargestellt. Laut dieser Untersuchung sind durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen durch Starkregenereignissen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Steuerung der Neuversiegelung,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze.

Flächen für ein Regenrückhaltebecken werden für den vorliegenden Bebauungsplan nicht benötigt. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits im Zuge des 1. Abschnittes des Gewerbegebietes Birngründle hergestellt und ausreichend groß dimensioniert.

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild 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 sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- 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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von insekten- und Fledermausfreundlicher Beleuchtung.

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.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- EPfg1: Pflanzung von Obstbäumen,
- EPfg2: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen,
- EPfg3: Pflanzung von Laubbäumen,
- EPfg4: Pflanzung von Strauchgruppen.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes wird über die Ökokontomaßnahme OS00034 „Wehranlage Koppenmühle“ ausgeglichen. Sie ist unter Anhang 2 „Maßnahmenblatt zur Ökokontomaßnahme“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Gemeinde Obersontheim kann durch die Umsetzung der Ökokontomaßnahme OS00034 „Wehranlage Koppenmühle“ an der Bühler in Obersontheim 1.636.680 (vorläufig) Ökopunkte generieren. Die Maßnahme beinhaltet die Herstellung der Durchgängigkeit für Fische und Wasserorganismen. Geplant ist der Umbau einer bestehenden Flutmulde zu einem dauerhaft wasserführenden Hauptarm der Bühler. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ werden 554.663 Ökopunkte abgebucht. Es verbleiben noch 1.082.017 Ökopunkte auf dem Ökokonto der Gemeinde Obersontheim.

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

- Keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September.

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	2023
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
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
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Birngründe 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 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des **Annexhandels**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm. Dabei hat sich Annexhandel immer der Produktion flächenmäßig unterzuordnen.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

Hinweis: Auf die Ausführungen im Kapitel H.4 „Baugrund/Geologie/Hydrogeologie“ zu den besonderen geologischen Bodenverhältnissen im Plangebiet wird explizit hingewiesen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Es wird eine Gebäudehöhe von 10,0 m (GE 1) bzw. 15,0 m (GE 2) festgesetzt. Es gilt die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Höhe. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der zur Erschließung des Grundstückes dienenden angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Überschreitungen der festgesetzten EFHs sind bis maximal + 0,5 m zulässig. Hinsichtlich der Unterschreitung der EFHs werden keine Vorgaben getroffen.

P.3 Nebenanlagen

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

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

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

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw. Für Stellplätze ist einem Mindestabstand von 15,0 m zum Straßenrand der L 1066 einzuhalten.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

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

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen (ÖG1 und ÖG2) zur Eingrünung und zum Ausgleich festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG1) wird ein Pflanzgebot (EPfg1) festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig.

P.8.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen (PG1 bis PG3) zur Eingrünung und zur Durchgrünung des Gewerbegebietes festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Pflanzgebote (EPfg2 bis EPfg4) und Maßnahmen (M1) festgesetzt. Die Pflanzgebote und Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen gewertet.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

Die Baufeldräumung 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.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warm-weiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

M1: Anlage einer artenreichen Fettwiese

Auf der dargestellten Maßnahmenflächen (M1) ist artenreiches Grünland herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese mit einem 30% Anteil an Blumen entspricht. (z.B. Frischwiese/Fettwiese Rieger-Hofmann).

Vorbereitung:

Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Aussaat:

Die Aussaat erfolgt am besten im Frühjahr (April ist optimal). Die Saatstärke kann auf etwa 10 g/m² hochgemischt werden. Die Aussaat sollte obenauf und ohne mechanische Einarbeitung erfolgen (Lichtkeimer). Wichtig ist jedoch der Bodenschluss, der am besten durch Walzen erreicht werden kann.

Pflege:

Die Maßnahmenfläche ist extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Es soll sich artenreiches Grünland entwickeln. Die Mahd erfolgt höchstens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Das Mahdgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich das Mahdgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern.

Eine Düngung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald sich ein stabiler, artenreicher Bestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung erfolgen.

Die Maßnahmenfläche M1 wird anteilig mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt (siehe Pflanzgebote EPfg2 und EPfg4).

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote**EPfg1: Pflanzung von Obstbäumen**

In der öffentlichen Grünfläche (ÖG1) sind gemäß Planeintrag drei Obstbäume zu pflanzen. Sie ergänzen die bereits vorhandene Obstbaumreihe entlang des Radweges. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Sie sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiecksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Pflanzung der Bäume dient als Eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme für das geplante Gewerbegebiet.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

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: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen

Innerhalb der privaten Grünfläche PG2 sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12- 14 cm anzupflanzen. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Alle Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Ebenfalls in der privaten Grünfläche PG2 ist die Maßnahme M1 und das Pflanzgebot EPfg4 umzusetzen. Die Pflanzung der Bäume dient als Eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme für das geplante Gewerbegebiet.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrausta	Wilbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	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“).

EPfg3: Pflanzung von Laubbäumen

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind entlang den Erschließungsstraßen, innerhalb der privaten Grünfläche PG3, Bäume zu pflanzen. Diese sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Standorte der Bäume können im begründeten Fall um bis zu 4 Meter entlang der Straßenachse verschoben werden. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammhöhe mindestens 180 cm und 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzung der Bäume dient als Durchgrünung und als Ausgleichsmaßnahme für das geplante Gewerbegebiet.

Pflanzliste 2:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Corylus columna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen – Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	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“).

EPfg4: Pflanzung von Strauchgruppen

Innerhalb der privaten Grünfläche PG2 sind Strauchgruppen zu pflanzen. Es sollen 40 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden. Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Ebenfalls in der privaten Grünfläche PG2 ist die Maßnahme M1 und das Pflanzgebot EPfg2 umzusetzen. Die Pflanzung der Strauchgruppen dient als Eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme für das geplante Gewerbegebiet.

Pflanzliste 3:

Amelanger lamarkii	Kupferfelsenbirne
Cornus i.S.	Hartriegel in Sorten
Coryllus avellane	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig- Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgare	Gewöhnlicher Flieder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spirea i.S.	Spiersträucher
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix purpurea	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 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne Pflanzbindungen festgesetzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

tigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Birngründle II**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 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, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer sind generell unzulässig.

Hinweis: Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

O.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung so zu gestalten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1066 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Übertragungen visueller Informationen auf einem Display- oder Video-Flächen sind daher im gesamten Gebiet nicht zulässig.

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

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 Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt 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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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 Landratsamt Schwäbisch Hall - 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 2,0 m).

H.4 Baugrund/Geologie/Hydrogeologie

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 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwarte-

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Bereich des Plangebietes ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

Die Landesbergdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt: *„Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.“*

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt 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 Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.11.2022
Auslegungsbeschluss	am	23.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.04.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.04. bis	08.05.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.06.2026
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 40.1-621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	09.07.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	16.07.2026

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

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

Obersontheim,
den 23.03.2026

Obersontheim,
den 25.06.2026

gez.
Türke
(Bürgermeister)

.....
Türke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.06.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Aufgrund der großen Bauplatznachfrage in Obersontheim und langfristigen Planungsabsicht soll der nächste Gewerbegebietsabschnitt - Birngründle II - entwickelt werden. Dies entspricht den im Regionalplan bereits enthaltenen Flächendarstellungen.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung hat eine Größe von ca. 6 ha und schließt sich direkt an das vorhandene Gewerbegebiet Birngründle nach Südwesten, parallel der Landesstraße (L) 1066, an. Der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt sich ein Feldweg an. Parallel zum Weg fließt ein Bach mit wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Insgesamt ist die Fläche in landwirtschaftliche Nutzflächen eingebunden.

Für die innere Erschließung der Gewerbegebietserweiterung soll die vorhandene Straße ‚Birngründle‘ weiter nach Südwesten geführt um dann als Ringerschließung wieder auf diese zurückgeführt werden. Um die Optionen für eine spätere Erweiterung nach Norden sicherzustellen, sind im Planungsentwurf ferner zwei mögliche Erschließungsachsen nach Norden berücksichtigt. Um den Erschließungsring legen sich in einem äußeren Ring die Gewerbebauplätze. Weitere Bauplätze liegen im inneren des Erschließungsringes. Eingebunden wird das Gewerbegebiet durch einen umlaufenden Grüngürtel welcher das zukünftige Gewerbegebiet in die angrenzende freie Landschaft einbindet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am östlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ um so einen möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

Nach Südosten zur L 1066 ist die nach Straßengesetz Baden-Württemberg erforderliche 20,0 m breite Anbaubeschränkung zur Landesstraße dargestellt.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen können Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets notwendig. Die Maßnahmen umfassen die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen sowie Strauchgruppen. Die weitere Kompensation des Eingriffes wird über die Ökokontomaßnahme OS00034 „Wehranlage Koppemühle“ ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ werden 554.663 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme abgebucht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.07. bis 15.08.2025 durchgeführt. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, geotechnische Hinweise und die Stellungnahme der Landesbergbaudirektion zu ergänzen (Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau), die Hinweise zum Bodenschutz anzupassen (Landratsamt Schwäbisch Hall, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) sowie zwei Standorte für Trafostationen zu ergänzen (Netze BW GmbH). Den Anregungen wurde gefolgt und die Unterlagen entsprechend überarbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.04. bis 08.05.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel angehört. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Auf Grundlage der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie des Regionalverbands Heilbronn-Franken wurden Begründung und Textteil dahingehend nachrichtlich ergänzt, dass sich der Annexhandel der Produktion immer flächenmäßig unterzuordnen hat. Da aufgrund der Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt wurden, konnte auf eine erneute Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verzichtet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Obersontheim hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle II“ in öffentlicher Sitzung am 24.06.2026 als Satzung beschlossen.