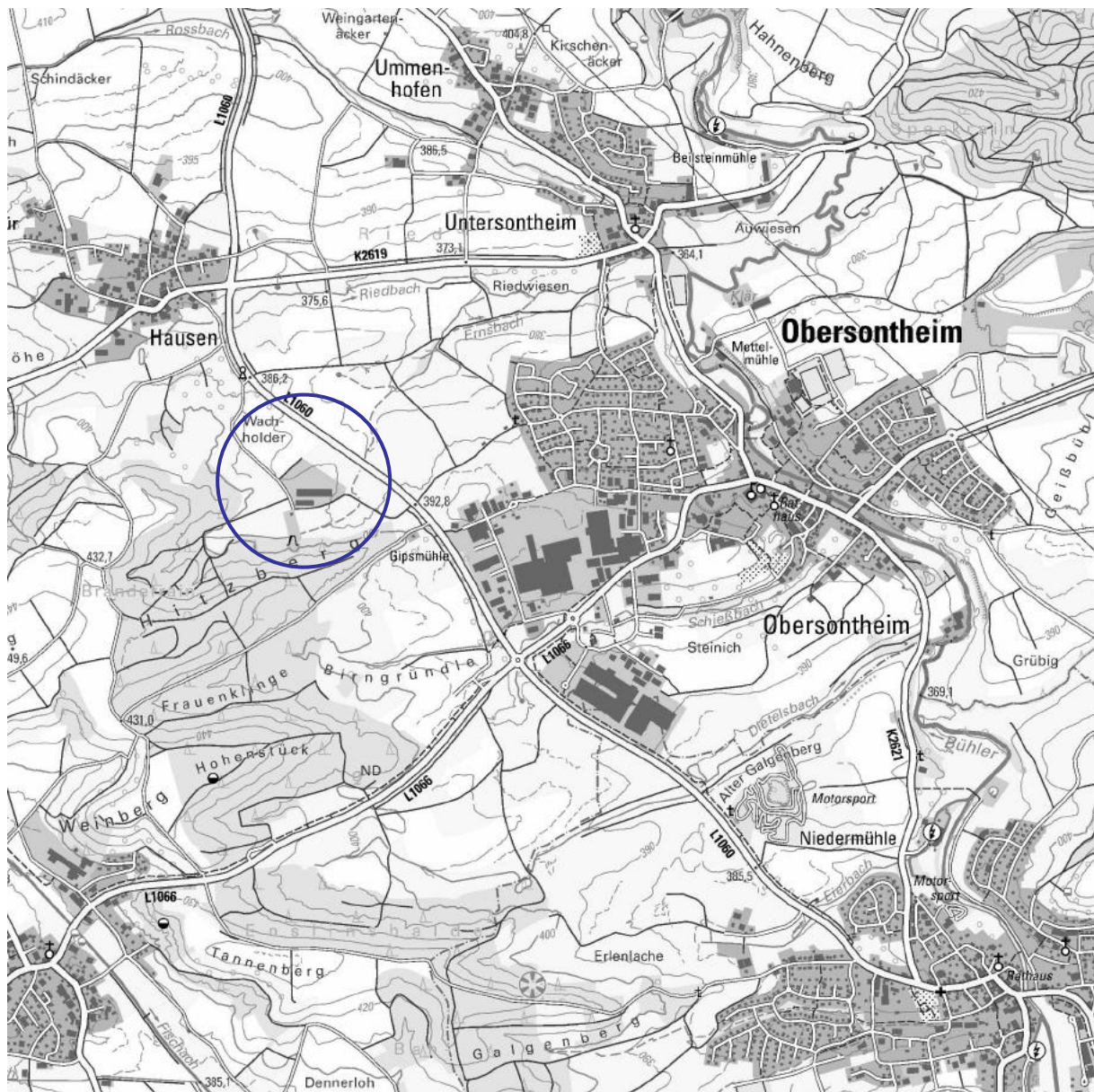




BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET HOLZHOF, 3. ÄNDERUNG“ IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Biotopverbund	12
B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	12
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.6.6 Artenschutz	13
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	13
B.6.8 Denkmalschutz	16
B.6.9 Immissionsschutz	16
B.6.10 Landwirtschaft	17
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	17
B.6.12 Altlasten	17
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
B.8. Maßnahmenkonzeption	18
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	18
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	18
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	18
B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	18
B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	18
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	19
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	19
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	19
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	19
B.11. Örtliche Bauvorschriften	19
B.12. Verkehr	19
B.13. Technische Infrastruktur	19
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	20
TEXTTEIL	21

P Planungsrechtliche Festsetzungen	21
O Örtliche Bauvorschriften	25
H Hinweise und Empfehlungen	26
VERFAHRENSVERMERKE	29

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ANLAGEN

- Immissionsprognose Staub, *Dr. Müsken / Kruse + Partner*, 17.02.2026

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Luftbild, 1:2.500	10
Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Übersichtskarte Starkregengefährdung Hausen), 1:5.000	15
Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Starkregenrisikokarte Hausen), 1:2.500	15

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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
- 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
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt.

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Es wurde eine **Immissionsprognose Staub** erstellt welche als Anlage dieser Bebauungsplanänderung beigefügt wird. Im Kapitel B.6.9 „Immissionsschutz“ wird darauf verwiesen.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Sondergebiet Holzhof“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Häckselplatzes westlich von Ober-sontheim an der L 1060 geschaffen. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Holzhof, 1. Änderung“ (Inkraftgetreten 04.11.2010) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Lagerkapazitäten auf dem Areal geschaffen. Zeitgleich erfolgte die Änderung „Sondergebiet Holzhof, 2. Änderung“ (Inkraftgetreten 22.06.2010) um die schnellstmögliche Realisierung einer dringend benötigten zusätzliche Lagerhalle südlich der bestehenden Halle zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Holzhof, 1. Änderung“ (Inkraftgetreten 04.11.2010) wurde der gesamte bisherige Geltungsbereich überplant und die im Zuge der 2. Änderung erfolgte Ausweitung des Baufensters berücksichtigt, so dass der Bebauungsplan „SO Holzhof, 2. Änderung“ mit Rechtskraft der 1. Änderung seine Gültigkeit verloren hat.

Auf einer westlichen Teilfläche, innerhalb des Geltungsbereiches, soll nun als nächster Entwicklungsschritt eine Halle zur Lagerung der beim Verbrennungsprozess entstehenden Aschen entstehen. Hierbei handelt es sich um die Asche der mit Holzhackschnitzel vorher belieferten Biomasseheizkraftwerke (BMHKW) welche zurückgenommen und weiterbearbeitet werden soll.

Es ist geplant ca. 950 to Asche pro Jahr anzuliefern, einzulagern, zu bearbeiten (befeuchten, sieben, umlagern) und wieder abzutransportieren.

Die bearbeitete Asche wird zur Weiterbearbeitung an eine Firma geliefert, die diese mit Gesteinsmehl mischt und zur Waldkalkung weitervertriebt. Der An- und Abtransport soll durch die Firma Broß mit Mulden-LKW (Zuladung ca. 20 to) erfolgen. Im Mittel wird ca. eine An- und eine Abfahrt pro Woche erforderlich sein.

Für diese geplante Nutzung und die Errichtung der Lagerhalle für die Asche ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ferner wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO1 an die aktuellen betrieblichen Anforderungen angepasst und unter Anderem hinsichtlich der Anlieferung, Abfuhr und Behandlung von Altholz und Landschaftspflegematerial ergänzt.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt unverändert und umfasst das Flurstück 1382. Im Süden des Areals wurden zwei halboffene Lagerhalle mit nach Süden ausgerichteten Pultdächern errichtet. Auf der Fläche nördlich dieser beiden Hallen wurden offene Holzlagerplätze eingerichtet, die teilweise befestigt oder versiegelt sind. Ein Rückhaltebecken im östlichen Abschnitt dient zur Pufferung des anfallenden Regenwassers, bevor dieses in den nahe gelegenen Ernsbach geleitet wird. Zur landschaftlichen Einbindung

wurde das Betriebsgelände mit einem Pflanzstreifen gegen den Landschaftsraum abgegrenzt. Die Zufahrt erfolgt unverändert von Westen über das vorhandene Feldwegesystem.

Um die geplante neue Lagerhalle baurechtlich zu ermöglichen wird das Baufeld im Westen um ca. 1160 m² erweitert. Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird in diesem Bereich geringfügig um 50 cm erhöht.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

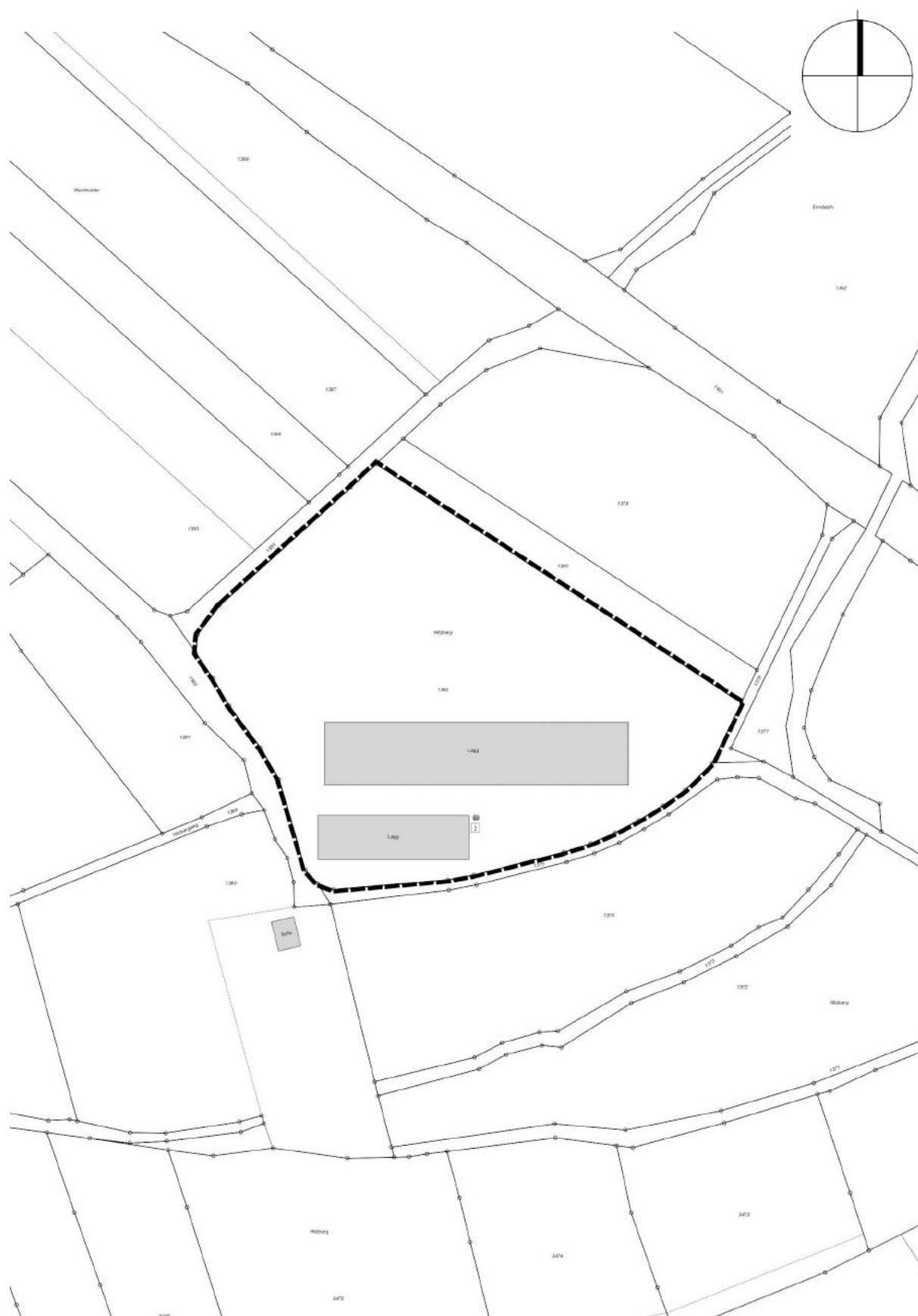


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Da der Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzhof“ noch nicht berichtigt wurde, ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte nicht verzeichnet.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „SO Holzhof, 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 04.11.2010) liegt daher im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ randlich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglichst, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, dass der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Vorliegend handelt es sich um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ein genehmigtes und realisiertes Bauvorhaben. Die Geltungsbereichsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist vollständig eingezäunt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Durch die vorliegende Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergeben sich keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des angrenzenden Vorbehaltsgebietes. Das vorhandene Wegesystem bleibt unverändert erhalten.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche als bestehende Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sondergebiet Holzhof, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 04.11.2010, wird vollständig überplant.

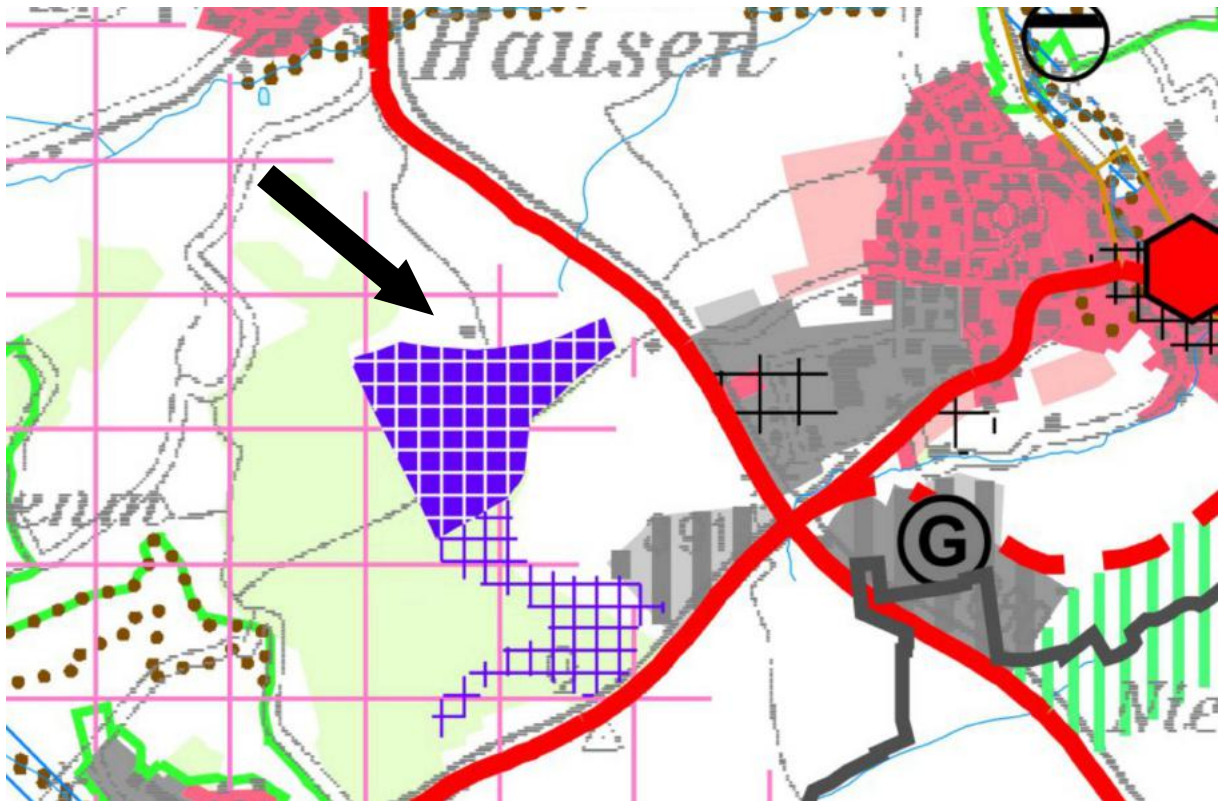


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

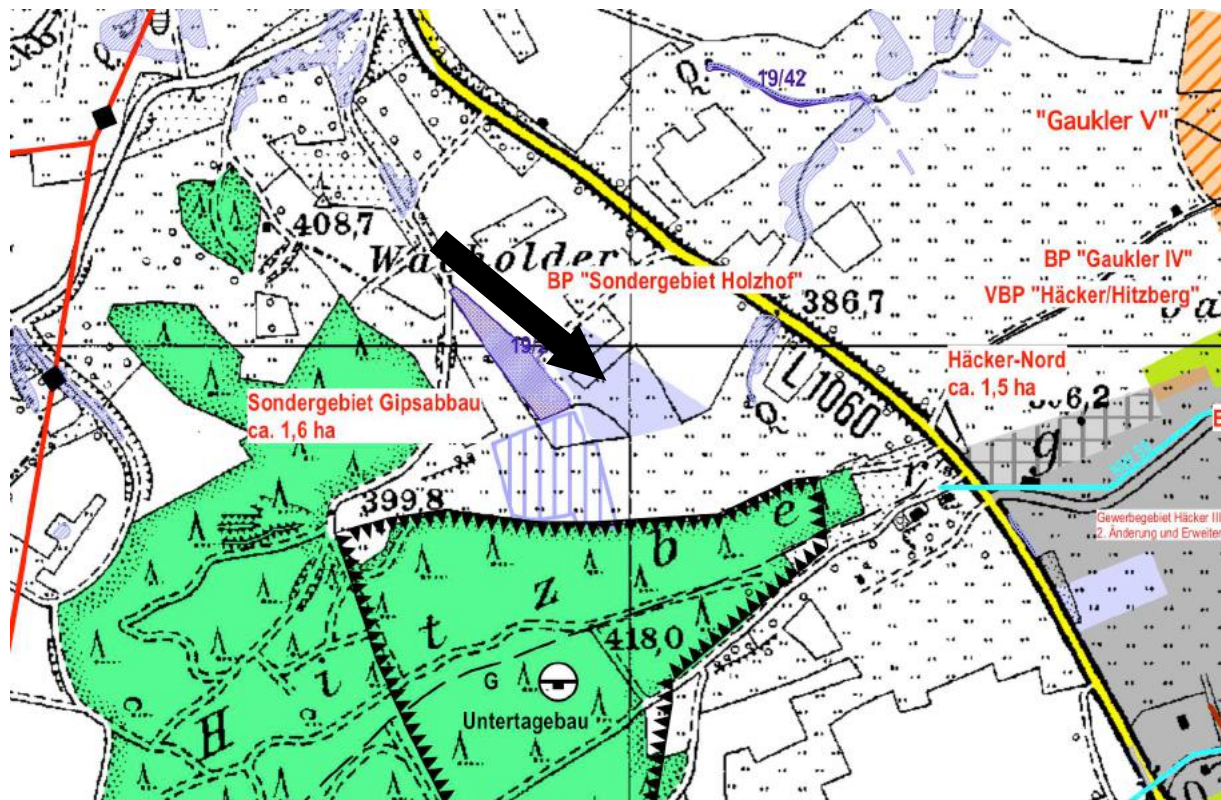


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:2.500

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 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

Das flächenhafte Naturdenkmal „Heidestück mit Forchengruppe“ (SGB.Nr. 81270630023) liegt westlich, außerhalb des Geltungsbereiches. Siehe hierzu auch Kapitel B.6.2 „Biotopschutz“.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

B.6.2 Biotopschutz

Westliche, außerhalb des Geltungsbereiches liegt das Offenlandbiotop „Alte Hutefläche im Gewann Wacholder SO Hausen“ (Biotopnr.: 169251270781).

Bestand:

- Biotopname: „Alte Hutefläche im Gewann Wacholder SO Hausen“ (Nr. 169251270781)

geschützt als: Offenlandbiotop

Fläche: 0,3183 ha

Biotopbeschreibung:

„Biotopbeschreibung von 1993 teilweise noch zutreffend.“

Änderungen: Der auf flachem NO-Hang gelegene Kalkmagerrasen ist aktuell von Aufrechter Trespe beherrscht und nur schwach charakterisiert. Als typische Kalkmagerrasen-Arten sind Stängellose Kratzdistel, Frühlings-Fingerkraut, Sumpf-Kreuzblume und Frühlings-Segge zu nennen, ansonsten kommen weitere eher mesophile Magerkeitszeiger wie Arznei-Schlüsselblume, Kleiner Wiesenknopf, Knolliger Hahnenfuß u.a. vor. Die erwähnten, eutrophen, ehemals nicht ausgegrenzten Grasflecken nehmen mittlerweile große Anteile im Zentrum und im N ein und wurden ausgegrenzt. Die beiden Hecken sind sehr breit, dicht und hochwüchsig ausgebildet, straubetont, einige Bäume (Kiefer, Eiche, Esche, eine Fichte und eine Birne) eingestreut. Die Fläche ist aktuell komplett umzäunt und wird beweidet (vermutlich Schafe).

1993: Sehr landschaftsprägende kleine ehemalige Hutung, bestehend aus 2 Feldhecken (östliche mit darin eingewachsenen alten Kiefern) und dazwischen befindlichen Gipskeuper-Magerrasen, gelegen inmitten freier Feldflur umgeben von Grünland sowie Acker im Westen. Einzelne große Wacholderbüsche in der Feldhecke und auf dem Magerrasen

zeugen davon, dass es sich früher um eine Wacholderheide gehandelt hat. Durch das Biotop führt selten benutzter, sich aufgebender Grasweg. Hutung wird seit mehreren Jahren nicht mehr beweidet, stattdessen im Rahmen eines Pflegevertrages gemäht. Innerhalb des Magerrasen einige auf Ablagerungen zurückgehende (ausgegrenzte) nitrophile Grasflächen.“

Bewertungskategorie:

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Das geschützte Biotop „Alte Hutefläche im Gewann Wacholder SO Hausen“ (Nr. 169251270781) überschneidet sich mit dem im Kapitel B.6.1 „Schutzgebiete“ beschriebenen flächenhaften Naturdenkmal „Heidestück mit Forchengruppe“ (SGB.Nr. 81270630023). Es liegt westlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist durch die Erschließungsstraße und vorhandene Feldhecken von diesem getrennt.

Prognose:

Auf dem Gelände des Holzhof soll eine Halle zur Lagerung der bei Verbrennungsprozessen entstehenden Aschen gebaut werden. Bei der Anlieferung, Lagerung und der Abfuhr ist mit einer Freisetzung von Holzasche zu rechnen. Diese Asche kann sich langfristig auf die angrenzenden Vegetationsbestände und das Naturdenkmal auswirken. Um negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal und das Biotop zu vermeiden, werden in einer externen Maßnahme Schutz- und Pflegemaßnahmen formuliert und festgesetzt. Die Maßnahme eM1 ist unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.6.4 „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG“.

B.6.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

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

B.6.5 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.

B.6.6 Artenschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Durch die geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

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

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 (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) 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 „Hoch-

wasser“ 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 „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ erstellt. Für die Bebauungsplanänderung „Sondergebiet Holzhof, 3. Änderung“ wurden die vorliegenden Karten „Übersichtskarte Starkregengefährdung Hausen“ und „Starkregenrisikokarte Hausen“ ausgewertet.

Auf den ausgewerteten Detailkarten werden die Auswirkungen durch ein außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt) dargestellt. Es ist zu erwarten, dass Regenwasser, welches auf den umliegenden Wiesen- und Ackerflächen nicht versickern kann, in Geschwindigkeiten von 0,2 - 1,0 m/s abfließt, sich in den vorgesehenen Gräben sammelt und dort langsam versickert. Im Zuge des BP „Sondergebiet Holzhof“ wurde in der privaten Grünfläche ein flaches begrüntes Erdbecken einschließlich der erforderlichen technischen Einbauten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. In diesem Becken kann sich das anfallende Wasser in einer Tiefe von über 100 cm sammeln.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf einer westlichen Teilfläche, innerhalb des Geltungsbereiches, soll nun als nächster Entwicklungsschritt eine Halle zur Lagerung der bei Verbrennungsprozessen entstehenden Aschen entstehen. Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um bereits teilversiegelte Lagerflächen handelt, sind die Auswirkungen auf Starkregenereignisse als gering einzuschätzen.

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

*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 5: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Übersichtskarte Starkregengefährdung Hausen), 1:5.000



Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenrisikomanagement Bühler EZG“ (Starkregenrisikokarte Hausen), 1:2.500

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.“

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf einer westlichen Teilfläche, innerhalb des Geltungsbereiches, soll nun als nächster Entwicklungsschritt eine Halle zur Lagerung der bei Verbrennungsprozessen entstehenden Aschen entstehen. Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um bereits teilversiegelte Lagerflächen handelt, sind die Auswirkungen auf Starkregenereignisse als gering einzuschätzen.

Im Zuge des BP „Sondergebiet Holzhof“ wurde in der privaten Grünfläche ein flaches begrüntes Erdbecken einschließlich der erforderlichen technischen Einbauten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt. In diesem Becken kann sich das anfallende Wasser in einer Tiefe von über 100 cm sammeln.

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 Bebauungsplanänderung. Dieses kann daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Staub-Immissionen im Anlagenumfeld wurde vom Büro Dr. Müsken / Kruse + Partner im Mai 2024 eine Emissions- / Immissionsprognose für Staub erstellt. Diese wurde im Februar 2026 nochmals aktualisiert. In dieser Prognose wurden die Staubparameter betrachtet. Für diese sind in der Technischen Anleitung zu Reinhaltung der Luft (TA Luft) Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegt.

Die Staubemissions- und -immissionsprognose kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

„Die Firma Broß Holz GmbH & Co. KG betreibt westlich von Obersontheim einen Holzhof. Zusätzlich zum bereits genehmigten Anlagenbetrieb, wird nun die Lagerung und Behandlung von Holzasche auf dem Anlagengelände geplant. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde eine Staubemissions- und -immissionsprognose erstellt.“

Auf der Grundlage der Emissionsdaten und unter Verwendung standortbezogener synthetischen Wetterdaten der Fa. Metsoft wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 (Version 3.2.1-WI-x) die zu erwartenden Staubimmissionen in der Umgebung modelliert und bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden beziehungsweise keine relevanten Immissionen festzustellen sind. Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne der TA Luft sind somit nicht zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen im Hinblick auf die Staubimmissionen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben“ (Immissionsprognose Staub, Dr. Müsken / Kruse + Partner, S. 39f.)

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist folglich mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

Dennoch kann eine relevante Beeinträchtigung der geschützten Kalkmagerrasen- und Naturdenkmalflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal und das Biotop zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Schutz- und Pflegemaßnahmen formuliert und festgesetzt. Die Maßnahme eM1 ist unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Obersontheim gesichert. Auf Kapitel B.8.2 „Maßnahmen gemäß Biotopschutz“ wird verwiesen.

Die vollständige Emissions- / Immissionsprognose für Staub (Stand 17.02.2026) wird als Anlage diesem Bebauungsplan angefügt.

Der Prognose zugrundeliegende angenommene Prozessabläufe werden im Rahmen der konkreten Baugenehmigung von der Immissionsschutzbehörde geprüft und entsprechend festgesetzt.

B.6.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima

und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Auf dem Gelände des Holzhof soll eine Halle zur Lagerung der bei Verbrennungsprozessen entstehenden Aschen gebaut werden. Bei der Anlieferung, Lagerung und der Abfuhr ist mit einer Freisetzung von Holzasche zu rechnen. Diese Asche wirkt sich langfristig auf die angrenzenden Vegetationsbestände und das Naturdenkmal aus. Um negative Auswirkungen auf das flächenhafte Naturdenkmal „Heidestück mit Forchengruppe“ (SGB.Nr. 81270630023) und das Biotop „Alte Hutefläche im Gewann Wacholder SO Hausen“ (Nr. 169251270781) zu vermeiden, werden in einer externen Maßnahme Schutz- und Pflegemaßnahmen formuliert und festgesetzt. Die Maßnahme eM1 ist unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Für die Bauzeit werden geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.8.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht notwendig

B.8.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.9. 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. (...)“

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzhof, 1. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO1 wurden an die aktuellen betrieblichen Anforderungen angepasst und unter Anderem hinsichtlich der Anlieferung, Abfuhr und Behandlung von Altholz und Landschaftspflegematerial ergänzt.

Ferner wurde für den Änderungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „Holzaschelager und -aufbereitung“ (SO 2) ergänzt.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

An dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der zulässigen maximalen Gebäudehöhe unverändert festgehalten.

Im SO 2 ist eine 50 cm höhere maximale Gebäudehöhe zulässig. Diese ist aufgrund der technischen Abläufe erforderlich.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzhof, 1. Änderung“ werden unverändert übernommen.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Mai 2026

Türke
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Sondergebiet Holzhof, 3. Änderung**“ 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 Sondergebiet SO 1

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- (1) Die Aufstellung und der Betrieb einer mobilen Holzhäckselanlage,
- (2) Die Anlieferung, Abfuhr und Behandlung sowie das Sammeln und Lagern von Nutzholz und behandeltem Häckselgut sowie folgender Abfälle: Rasenschnitt, Altholz und Landschaftspflegematerial.
Die jeweilige Fläche muss hierbei den rechtlichen Vorgaben entsprechen.
- (3) Bauliche Anlagen zum Zweck des Sammelns, Lagerns und der Behandlung von Nutzholz, behandeltem Häckselgut sowie folgender Abfälle: Rasenschnitt, Altholz und Landschaftspflegematerial.
- (4) Bauliche Anlagen zum Zweck des Sammelns und Lagerns von Holzasche.
- (5) Zu o. g. Punkten gehörige Nebenanlagen.
- (6) In den nichtüberbaubaren Flächen darf keine Asche/Holzasche gelagert werden.

Hinweis: Zur Ausbildung der Anliefer- und Lagerflächen von Rasenschnitt sind die Darlegungen im Hinweis H.7 „Flächen für Anlieferung und Lagerung“ zu beachten.

P.1.2 Sondergebiet SO 2 „Holzaschelager und -aufbereitung“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- (1) bauliche Anlagen zum Zweck des Sammelns, Lagerns und Aufbereitung (sieben, befeuchten) von Holzasche zur Vorbereitung auf weitere Bearbeitung,
- (2) die Anlieferung und Abfuhr von Holzasche,
- (3) zu o. g. Punkten gehörige Nebenanlagen.

Hinweis: Die, in der vom Büro Dr. Müsken / Kruse + Partner (Stand 17.02.2026) erstellten Emissions- / Immissionsprognose für Staub, zugrundeliegenden angenommenen Prozessabläufe werden im Rahmen der konkreten Baugenehmigung von der Immissionsschutz- und Baurechtsbehörde geprüft und entsprechend festgesetzt.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. PKW-Stellplätze) werden hierbei nicht angerechnet.

Hinweis: Eine maximale Zahl der Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl sowie eine Baumassenzahl werden nicht festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut beträgt im SO 1: 406,00 m ü. NN. Die zulässige Höhe von Lagermaterial ist im SO 1 auf 402,00 m ü. NN begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut beträgt im SO 2: 406,50 m ü. NN.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gebäude jedoch nur bis zu einer Kubatur von 40 m³.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. In den als Grünfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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

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

Garagen und Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über festgesetzte Grünflächen sind 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 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt. Die Gestaltung der Grünfläche richtet sich nach dem bestehenden Pflanzgebot (FPg1) und der bestehenden Maßnahme (M1).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig. Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind 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: Beleuchtung

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen mit dazugehörigen Freiflächen hat mit insekten-schonenden Natrium-Hochdrucklampen sowie Planflächenstrahlern zu erfolgen. Die Beleuchtung ist auf das zeitlich erforderliche Maß zu beschränken. Die Verwendung von Beweugungsmeldern ist unzulässig. Die Anstrahlung von Gebäudefassaden ist nicht gestattet.

M 1: Regenrückhaltung

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist ein flaches begrüntes Erdbecken einschließlich der erforderlichen technischen Einbauten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen. Das Becken und die umgebenden Flächen sind mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut anzusäen und 1-2-mal jährlich abzumähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juni erfolgen, eine Düngung ist nicht zulässig.

S: Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden, geschützten Biotopes

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss das angrenzende, nach § 33 NatSchG im Offenland geschützten Biotop „Alte Hutefläche im Gewann Wacholder SO Hausen“ (Nr. 169251270781) (Kapitel B.6.2 „Biotopschutz“) und das flächenhafte Naturdenkmal „Heidestück mit Forchengruppe“ (SGB.Nr. 81270630023) (Kapitel B.6.1 „Schutzgebiete“) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen und Befahren von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. sind Bauzäune zu errichten.

P.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg1: Randeingrünung

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine dreireihige Pflanzung aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste anzulegen. Dabei sind durchschnittlich je 2 qm ein Baum oder Strauch anzupflanzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist ein mindestens 2,50 m breiter Abstandsstreifen durch jährliche Mahd im Spätsommer oder Spätwinter von Gehölzen freizuhalten.

Hinweis: Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht zu beachten.

Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002, Hauptsortiment)**Bäume:**

Pflanzenqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm;
freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang ab 12 cm

Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Sträucher:

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

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, gewöhnlicher Liguster)
Prunus spinosa	(Schwarzdorn, Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Sondergebiet Holz-
hof, 3. Änderung**“ 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.

Die Örtlichen Bauvorschriften des am 04.11.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Holz-
hof, 1. Änderung“ werden durch die Örtlichen Bauvorschriften zum vorlie-
genden Bebauungsplan aufgehoben.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Gestaltung soll unauffällig sein und die Eingliederung der Gebäude in die Land-
schaft unterstützen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben
oder Materialien ist nicht zulässig. Vorhandene Fassaden der Gebäude sind mit Holzmateri-
alien zu verschalen.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15°. Die Dach-
deckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farben rot bzw. rotbraun oder grau
bzw. anthrazit zu erfolgen. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der
Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu be-
grünen (Substratdicke mind. 10 cm).

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind nur Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von
2,0 m zulässig. Einfriedigungen sind in die Randeingrünung (Pflanzgebot Pfg) zu integrieren.
Zu öffentlichen Flächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens
0,5 m einzuhalten. Stützmauern sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unzulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m verfahrensfrei. Aufschüttungen sind über
2,0 m Höhe verfahrenspflichtig. Maßgebend ist in beiden Fällen die bestehende Gelände-
oberfläche.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 0,8 m, Werbeanlagen ober-
halb der Traufe sind unzulässig. Freistehende bzw. selbständige Werbeanlagen sind nicht
gestattet.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen
auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

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 Bundesbodenschutzverordnung, 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

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 lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Abfließendes Niederschlagswasser ist über das Mulden-Rigolen-System mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebecken zu leiten. Ggf. ist eine Erweiterung dieser Anlagen vorzunehmen. Sollte die Ablaufmenge (Q_{ab}) am RRB verändert werden, ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der Querdole unter der L1060 dabei zu überprüfen.

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 Flächen für Anlieferung und Lagerung

Gemäß Vorgabe des Landratsamtes Schwäbisch Hall sind Anliefer- und Lagerflächen von Grasschnitt dauerhaft wasserdicht auszuführen. Die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser sowie Sickersaft hat in geeigneten Behältern zu erfolgen. Der Oberflächenwasserzufluss von außen ist zu verhindern.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, 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	21.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	31.07.2025
Auslegungsbeschluss	am	21.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	31.07.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 06.08. bis	08.09.2025
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	26.02.2026
Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.03.2026
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.03. bis	17.04.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.05.2026

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 26.02.2026

gez.
Türke
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

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

Obersontheim,
den 21.05.2026

.....
Türke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.05.2026