

UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG  
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**„GEWERBEGEBIET HÄCKER III, 9. ÄND. UND ERW.“**  
IN OBERSONTHEIM



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Regionalplanung	8
4.1.1 Regionalplan	8
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
4.2 Bauleitplanung	8
4.2.1 Flächennutzungsplan	8
4.2.2 Landschaftsplan	8
4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>11</b>
5.1 Untersuchungsgebiet	11
5.2 Untersuchungsumfang	11
5.3 Fachgutachten	11
5.3.1 Geräuschkontingentierung	11
<b>6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>13</b>
6.1 Schutzgebiete	13
6.2 Biotopschutz	13
6.3 Artenschutz	13
6.3.1 Rechtliche Grundlagen	13
6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
6.3.3 Worst-Case-Szenario	14
6.3.4 Prognose der Betroffenheit	14
6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
6.4 Gewässerschutz	16
6.5 Denkmalschutz	16
6.6 Immissionsschutz	16
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	16
6.8 Altlasten	16
<b>7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	17
7.1.1 Schutzgut Mensch	17
7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
7.1.3 Schutzgut Boden	19
7.1.4 Schutzgut Wasser	19
7.1.5 Schutzgut Klima und Luft	20
7.1.6 Schutzgut Landschaft	21
7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	22
7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	22
7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	22
<b>8. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>23</b>

8.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	23
8.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
8.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	23
8.2	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	24
8.2.1	Vermeidungsmaßnahmen	24
8.2.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	24
8.3	Maßnahmen gemäß Natura 2000	24
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>25</b>
9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
9.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	25
9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	25
9.4	Zusammenfassung	26
	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>28</b>
	<b>10. Abwägung der Maßnahmen</b>	<b>28</b>
	<b>11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>28</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung	28
11.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
11.3	Pflanzgebote	29
	<b>12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>29</b>
	<b>13. Verkehr</b>	<b>29</b>
	<b>14. Technische Infrastruktur</b>	<b>29</b>
	<b>15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>29</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>31</b>
	<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>31</b>
	<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>36</b>
	<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>37</b>
	<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>39</b>
	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>41</b>
	<b>ANHANG</b>	
	Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 2: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 3: Externe Kompensation	

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich 1:4.000	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000	9
Bild 4:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000	10
Bild 5:	Luftbild ohne Maßstab	10

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

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

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

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt / finden sich unter Kapitel 5.3.

- Schallimmissionsprognose



## UMWELTBERICHT

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Die Erschließung erfolgte sukzessiv mit den Teilbereichen „Häcker I bis III“. Der Teilbereich III stellt dabei den westlichen Abschluss des Gebietes dar.

1992 trat der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III**“ in Kraft. Die dabei ausgewiesenen Bauflächen waren dabei vornehmlich für Erweiterungen der dort ansässigen Firma Kärcher vorgesehen. 1995 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, **1. Änderung und Erweiterung**“ aufgrund eines akuten Flächenbedarfes von zwei weiteren, im Gewerbegebiet ansässigen Firmen in Kraft. 2006 erfolgte eine **2. Erweiterung** um ca. 0,6 ha. Die **3. Änderung und Erweiterung** trat im Januar 2008 in Kraft und beinhaltete eine nochmalige Ausdehnung des Geltungsbereiches zur Realisierung eines Hackschnitzelheizkraftwerkes. Mit der im Juni 2008 erfolgten **4. Änderung** wurde die zulässige Gebäudehöhe aktuellen Erfordernissen angepasst. Im September 2008 erfolgte die **5. Änderung**, welche eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur effizienteren Nutzung der Erschließungsanlagen beinhaltete. Die **6. Änderung** ist am 24.09.2009 in Kraft getreten und wurde durch das an die Gemeinde herangetragene Anliegen, an der Zufahrt von L 1066 in das Gewerbegebiet einen Versorgungsautomat für Lebensmittel (Eier, Kartoffeln, u. ä.) aufzustellen erforderlich. Ende 2009 wurde ein Verfahren zur **7. Änderung** eingeleitet, das aber in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Häcker Hitzberg**“ und dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker IV**“ aufgegangen ist und nicht mehr weiter geführt wurde. Aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungs- und Umbaumaßnahmen der Firma Kärcher wurde 2011 die **8. Änderung** durchgeführt. Um zwei Hochregallagerhallen zu realisieren, mussten die maximalen Gebäudehöhen angepasst werden, da ein solcher Bau spezielle Anforderungen an die Gebäudekubatur darstellt.

Mit der vorliegenden **9. Änderung und Erweiterung** soll eine weitere Fläche im nordwestlichen Bereich des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Für die westliche Fläche besteht ein konkreter Bedarf. Ein regional ansässiges Unternehmen mit Ausbauabsichten kann eine dringend benötigte Erweiterung am bisherigen Standort aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht umzusetzen. Demzufolge wurde eine adäquate Fläche für einen Neubau gesucht. Es bietet sich von daher an, das Gewerbe von dem Teilort in den Hauptort Obersontheim umzusiedeln, da dort angemessene Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung vorhanden sind.

Zudem werden im Zuge dieses Verfahrens im Geltungsbereich (im GEe, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Die zu planende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen und kann nun konkret bedarfsorientiert entwickelt werden.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Das ursprüngliche Plangebiet wird nur durch eine Verlängerung der „Irene-Kärcher-Straße“ erschlossen. Somit wird an der städtebaulichen Konzeption keine wesentliche Änderung durchgeführt, da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes fast vollständig übernommen werden. Lediglich der Geltungsbereich wird noch Norden hin erweitert. Zudem werden im Geltungsbereich (im GEe, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die **Erweiterungsfläche** im Norden beträgt 1,58 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

•	Bruttobauflächen	1,34 ha	74 %
	- überbaubare Flächen	1,00 ha	63 %
	- nicht überbaubare Flächen	0,24 ha	15 %
	- private Grünflächen	0,09 ha	6 %
•	Öffentliche Grünflächen	0,14 ha	9 %
•	Verkehrsflächen	0,10 ha	7 %

**Insgesamt** beträgt der **Geltungsbereich** (inklusive Erweiterungsfläche) 17,15 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

•	Bruttobauflächen	13,86 ha	80 %
	- überbaubare Flächen	11,64 ha	67 %
	- nicht überbaubare Flächen	0,98 ha	6 %
	- private Grünflächen	1,24 ha	7 %
•	Öffentliche Grünflächen	2,15 ha	13 %
•	Verkehrsflächen	1,14 ha	7 %



Bild 1: Geltungsbereich 1:4.000

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplanung**

#### **4.1.1 Regionalplan**

Im aktuellen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der dargestellte Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt.

#### **4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

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

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

### **4.2 Bauleitplanung**

#### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung" ist der überwiegende Geltungsbereich als bestehende Gewerbefläche und die Erweiterung als geplante Gewerbefläche dargestellt.

#### **4.2.2 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsplans „Oberes Bühlertal“ von 2004, der von der Arbeitsgruppe Umwelt erstellt wurde. Der Landschaftsplan stellt den Bereich mit einer geplanten und absehbaren Umwandlung in Gewerbe/Infrastruktur dar. Weiterhin beschreibt er einen Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und der Landschaftsplanung bzw. Grünordnung. Insbesondere wird dabei der Ortsrandabschluss aufgeführt.

#### **4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ an:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker II“, Inkrafttreten
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker IV“, Inkrafttreten am 04.03.2010
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Häcker/Hitzberg“, Inkrafttreten am 04.03.2010
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II, 1. Änderung“ Inkrafttreten am 29.11.2012

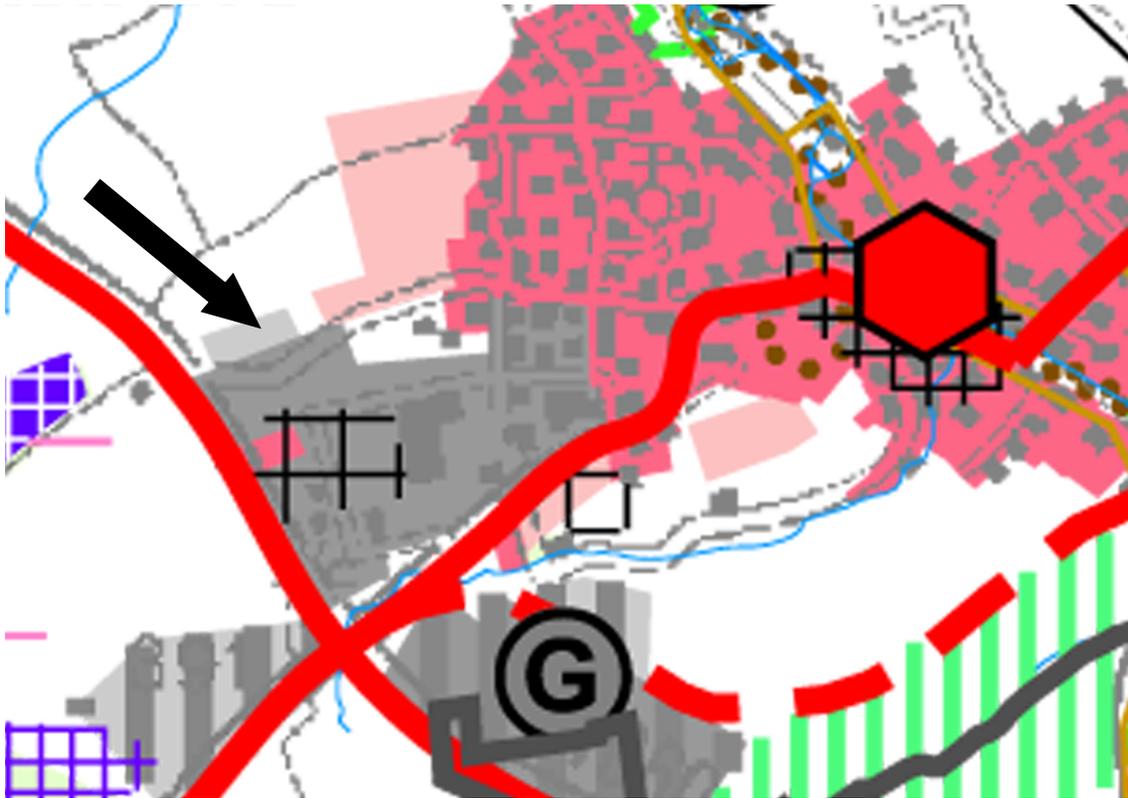


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000

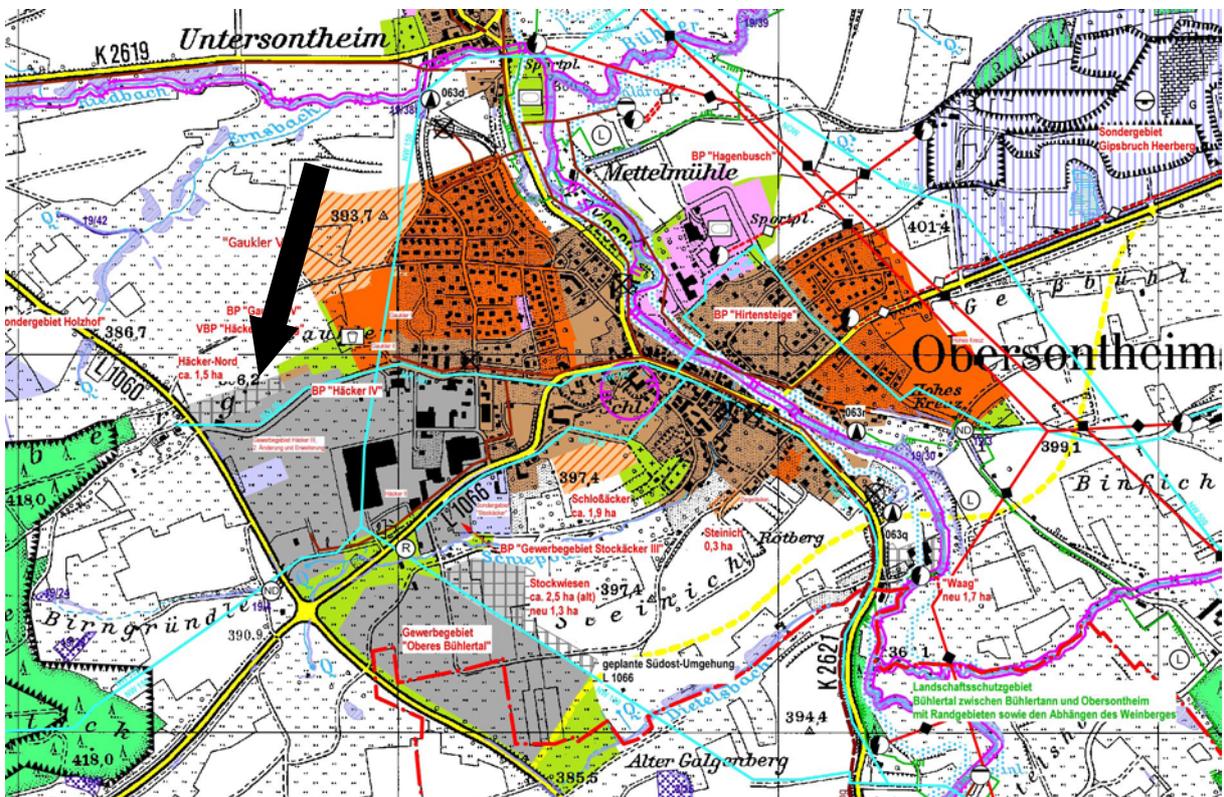


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:20.000

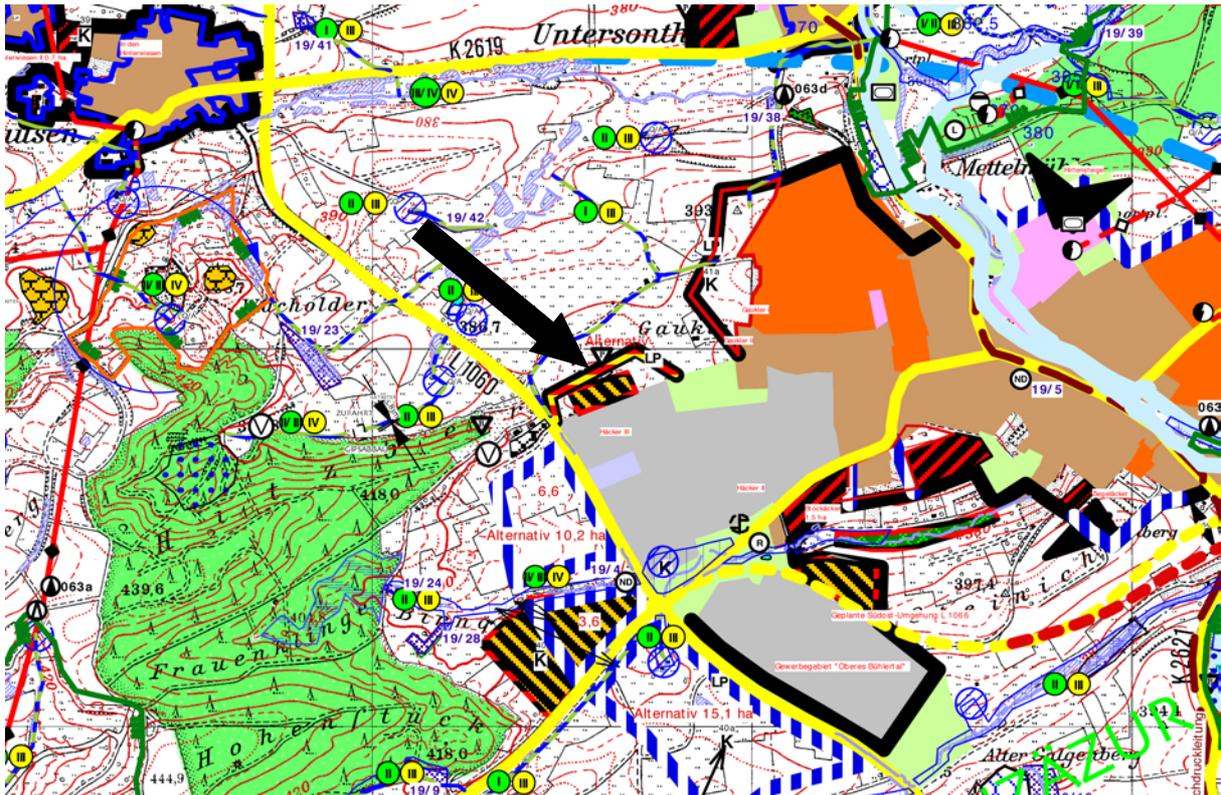


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000

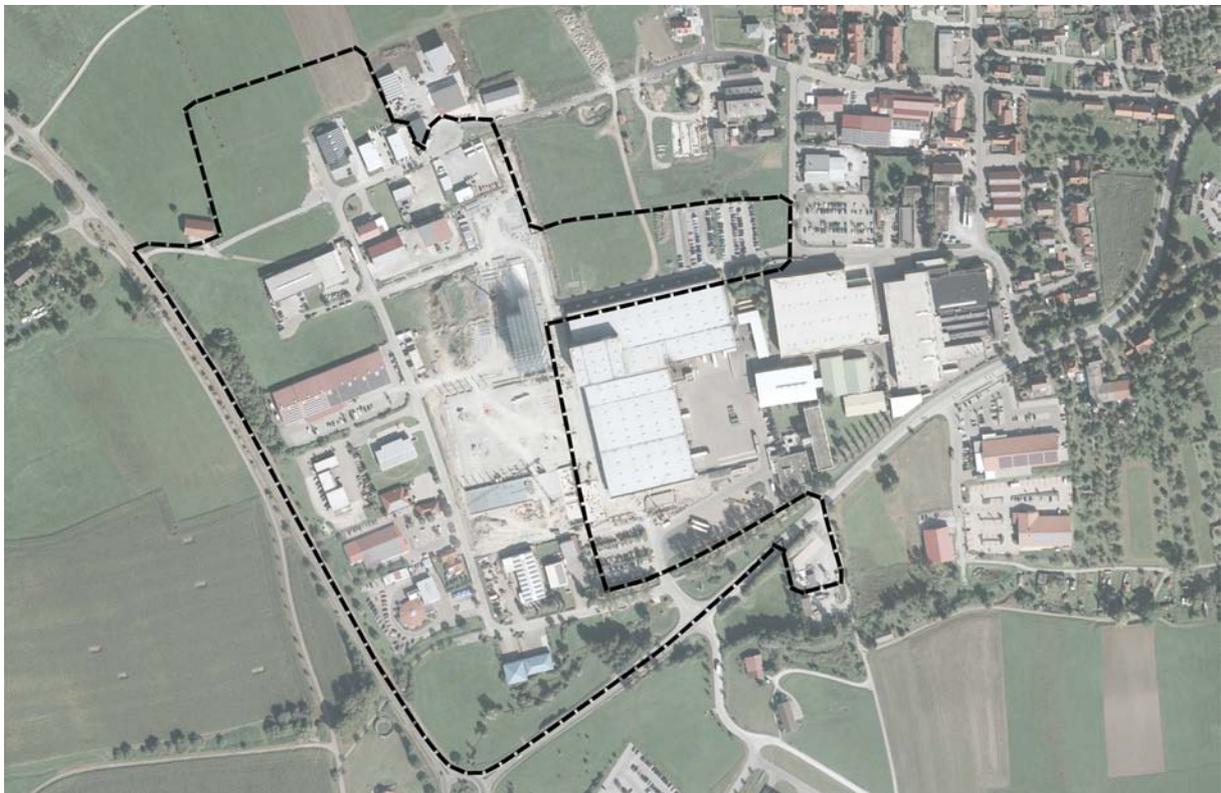


Bild 5: Luftbild ohne Maßstab

## **5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung**

### **5.1 Untersuchungsgebiet**

Das Gemeindegebiet von Obersontheim befindet sich im Osten in der naturräumlichen Haupteinheit „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, im Westen in der Einheit des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“. Der Hauptort Obersontheim und damit der vorliegende Bebauungsplan liegen im Bereich der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“, in der Untereinheit der „Hohenloher-Haller-Ebene“, einer schwach reliefierten Gäuplatte nördlich der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge. Die Teileinheit, in der das Gebiet liegt, ist die Vellberger Bucht. Geologisch handelt es sich hierbei um einen Lettenkeuperuntergrund, der auf weiten Teilen von Löss überdeckt wird. Entsprechend haben sich Braunerden über entkalktem Lösslehm oder aus schweren, kalkreichen Lettenkeupertonen gebildet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ackerwirtschaft gegenüber der Grünlandnutzung stark dominiert. Durch die intensive Nutzung und den hohen Anteil der Ackernutzung ist der Naturraum verhältnismäßig struktur- und artenarm. Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf kleine Waldinseln. Mit Jahresmitteltemperaturen von 7,5 °C und durchschnittlichen Niederschlägen von 600 - 870 mm gehört die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Der Geltungsbereich liegt westlich von Obersontheim und schließt hier an die bestehenden Gewerbegebiete „Häcker II“, „Häcker IV“ und „Häcker Hitzberg“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 17 Hektar. Das neu hinzukommende Plangebiet weist eine Fläche von etwas mehr als einem Hektar auf und befindet sich auf der Kuppe einer Erhebung. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen befindet sich die Landesstraße 1060. Der gesamte Bereich wird als Grünland genutzt. Dieses wird aber entgegen der sonst im Naturraum typischen Nutzung eher extensiv bewirtschaftet, so dass sich zum Teil Magerwiesen entwickeln konnten. Im Westen verläuft eine Obstbaumreihe aus noch jungen Bäumen.

### **5.2 Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2014 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Auf die Untersuchung bestimmter Tierarten/Tierartengruppen wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zugunsten einer Worst-Case-Betrachtung verzichtet.

Umweltbericht und Eingriffsregelung beziehen sich hierbei nicht auf den gesamten Geltungsbereich, sondern nur auf die neu hinzukommenden bzw. sich baulich verändernden Flächen (siehe Anhang 2). Im übrigen Geltungsbereich werden nur Festsetzungen geändert, die keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Auf Erhebungen in diesen Bereichen wurde hier in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet. Die Beschreibung der Maßnahmen in Text und Plan bezieht sich jedoch nach wie vor auf den gesamten Geltungsbereich.

### **5.3 Fachgutachten**

#### **5.3.1 Geräuschkontingentierung**

Im April 2015 wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG durchgeführt. Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

„Die Gemeinde Obersontheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "GEWERBEGBIET HÄCKER III, 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch zwei Gewerbegebietsflächen erweitert werden (Teilfläche 1 (TF 1) und Teilfläche 2 (TF 2), siehe Plananhang). Um die quantitativen Anforderungen an die Lärmemissionen im Bebauungsplan festsetzen zu können und somit späteren Immissionskonflikten vorzubeugen, sollten für diese Flächen Emissionskontingente ermittelt werden. Südöstlich der Teilfläche 2 sind im Bestand des Bebauungsplanes bereits drei Gewerbegrundstücke nachts mit Emissionskontingenten belegt. Da diese Betriebe keinen Nachtbetrieb aufweisen und zukünftig auch keinen planen, sollen die vorhandenen Nachtkontingente reduziert werden. Diese Grundstücke werden im Weiteren als Teilfläche 3 (TF 3) zusammen gefasst dargestellt.

Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 [1] mit dem Programmsystem SoundPLAN durchgeführt. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente wurden als Planwerte um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [4] herangezogen. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Für die gewerblichen Erweiterungsflächen TF 1, TF 2 und für die gewerblichen Bestandsflächen TF 3 im Plangebiet wurden folgende Emissionskontingente (LEK) ermittelt:

<b>Teilfläche</b>	<b>Emissionskontingent tags</b> LEK, tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	<b>Emissionskontingent nachts</b> LEK, nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1 (TF 1)	60	54
Teilfläche 2 (TF 2)	50	30
Teilfläche 3 (TF 3)	--	40

Für den Gewerbebestand auf Teilfläche 3 sollte auch für die Zukunft kein Tageskontingent festgelegt werden.

- Für die ermittelten Emissionskontingente werden keine Zusatzkontingente vergeben.

Karten zur Emissionskontingentierung sowie die geometrische Ausbreitungsberechnung inklusive Eingangsparameter sind im Anhang enthalten.

Die Ergebnisse beziehen sich auf die genannten Emissionskontingente und auf die im Anhang dargestellten Teilflächen. Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zuschnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Kapitel 7 enthält Textvorschläge und Hinweise zu bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen. Weitere Anmerkungen für den Umgang mit den festgelegten Emissionskontingenten sind in Kapitel 8, 9 und im Anhang enthalten.

Der Genehmigungsbehörde bleibt eine abschließende Beurteilung vorbehalten.“

## 6. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Schutzgebiete

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

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

### 6.2 Biotopschutz

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

### 6.3 Artenschutz

#### 6.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### **6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Der Geltungsbereich wird demnach als Wiese genutzt. Die Nutzung ist eher extensiv, wodurch sich überwiegend recht kräuterreiche Ausprägungen einer Fettwiese entwickelt haben. Auf der Geländeerhebung im Westen des Gebiets sind die natürlichen Gegebenheiten so, dass sich Magerwiesen entwickelt haben. Daran anschließend befindet sich eine relativ junge Obstbaumreihe, von der fünf Bäume im Geltungsbereich liegen. Bei der Feldbegehung konnten keine Nester oder Höhlen entdeckt werden. Im Osten, angrenzend an einen außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Geflügelauslauf, befinden sich kurzfristig beweidete Flächen.

Aufgrund der Nutzung und der Biotopausstattung kann das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Das Gebiet sowie die umliegenden Flächen weisen, bis auf die junge Baumreihe, einen offenen Charakter auf. Diese offene Fläche bietet Brutvögeln, insbesondere der Feldlerche, einen Lebensraum. Durch die Obstbaumreihe, die bestehende Bebauung und die sich daraus ergebende Kulissenwirkung können Brutstätten innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden, nicht jedoch außerhalb. Durch die Verschiebung der Baugrenze und damit der Kulisse nach Norden können Feldlerchenpaare aus ihrem bisherigen Lebensraum vertrieben werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit im Jahr ist das geforderte Zeitfenster für eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht mehr ausreichend. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde daher eine Worst-Case-Betrachtung (s. u.) vereinbart.

Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

### **6.3.3 Worst-Case-Szenario**

Da für eine Untersuchung von Brutvögeln, insbesondere der Feldlerche, das Zeitfenster für die Wertungsgrenzen nicht ausreichte, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde die Betrachtung des Worst-Case vereinbart. Der Worst-Case bezeichnet den ungünstigsten, anzunehmenden Fall, der beim Bau des Gewerbegebiets eintreten kann. Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Innerhalb des Geltungsbereichs kann aufgrund der Kulissenwirkung durch die bestehende Bebauung und die Baumreihe ein Vorkommen von Feldlerchen ausgeschlossen werden. Durch das Vorrücken der Baugrenze erweitert sich die Kulisse, wodurch im schlimmsten Fall (dem Worst-Case) ein Feldlerchenpaar seinen Brutplatz verlieren könnte. Der Worst-Case geht also vom Verlust eines Brutplatzes aus.

### **6.3.4 Prognose der Betroffenheit**

Die Feldlerche wird in der Roten Liste als gefährdet geführt. Die Bestandszahlen sind sehr stark abnehmend, weshalb potenzielle Auswirkungen auf die Population der Feldlerche durch das Vorhaben möglich sind.

In der Worst-Case-Betrachtung führt das Vorhaben durch die Umwandlung von derzeit Wiesenflächen in ein Gewerbegebiet mit entsprechender Kulissenbildung, vornehmlich durch Gebäude, zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für ein Feldlerchenpaar. Damit kommt es zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Verstoß liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Um dies zu gewährleisten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

### 6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Häcker III“ führt bei Betrachtung des Worst-Case zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätte der Feldlerche. Damit ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 2 und 3 gegeben. Zu diesem Verstoß kommt es jedoch nicht, wenn Maßnahmen durchgeführt werden, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang sicherstellen. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre Funktion erfüllen und dauerhaft abgesichert sein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Ausgleich für den Verlust eines Lerchenpaares.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kommen prinzipiell in Frage:

#### **Lerchenfenster**

Durch die Anlage von Lerchenfenster wird der Bruterfolg deutlich erhöht und damit die lokale Population erhalten. Zum Ausgleich des Verlusts für ein Lerchenpaar sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vier Fenster anzulegen, wobei auf die Einhaltung von Mindestabständen zu Straßen, Wegen, Nutzungsänderungen, Gehölzbeständen, Gebäuden und Fahrgassen zu achten ist. Die Anlage der Fenster sollte vor Baubeginn erfolgen (Größe ca. 20 m<sup>2</sup> je Lerchenfenster). Sie sind rechtlich zu sichern, um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme dauerhaft gewährleisten zu können.

#### **Buntbrachen**

Als Bunt- oder Ackerbrachen werden spontan begrünte oder mit einer Wildkräutermischung eingesäte Streifen im Acker bezeichnet. Die Streifen sollten, wenn sie innerhalb des Schlageliegen, mehrere Meter nicht unterschreiten. Liegen sie am Rand der Fläche, etwa entlang eines Weges, sollten sie etwa 20 m breit sein, um die Gefahr durch Prädatoren wie Fuchs, Iltis, Hund und Katze möglichst gering zu halten. Mit ihrer lockeren, heterogenen Struktur eignen sich Buntbrachen das ganze Jahr über als Brut- und Nahrungshabitat. Für ein Brutpaar sind etwa 250 – 300 m<sup>2</sup> Brachfläche erforderlich. Sie sollten sich mosaikartig über eine Ackerfläche von 2,5 – 5 ha verteilen. Die Streifen können sowohl mehr- als auch einjährig angelegt werden, sollten jedoch nicht gedüngt oder mit Pestiziden behandelt werden. Wie auch Lerchenfenster sollten Buntbrachen vor Beginn des Eingriffs angelegt und dauerhaft gesichert werden (beispielsweise über einen Eintrag im Grundbuch).

Eine konkrete Maßnahmenfläche wird in Anhang 3 benannt.

## 6.4 Gewässerschutz

### Wasserschutzgebiete

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

### Überschwemmungsgebiete

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

## 6.5 Denkmalschutz

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

## 6.6 Immissionsschutz

Für den Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Durch die Planung, sind unter den bestehenden Auflagen, ist mit keiner negativen auswirkenden Immission zu rechnen (siehe Kapitel 5.3). Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung ist folgendes zu beachten:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Grenzen der Teilflächen eindeutig festgesetzt wurden. Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zugschnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde kann die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 [1] durch Festsetzung ausschließen. Zusätzliche oder andere Festsetzungen, wie z.B. Zusatzkontingente, können nach Anhang A der DIN 45691 [1] getroffen werden. In der vorliegenden Untersuchung wurden **keine Zusatzkontingente** vergeben.

Die Innenwirkung wurde im vorliegenden Gutachten nicht untersucht. Bei Immissionsrelevanz eines Betriebs oder bei Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Wohn- oder Büroräume) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Innenwirkung im Zuge des nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm [4] zu überprüfen.

## 6.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

## 6.8 Altlasten

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

## 7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Bestandserfassung und -bewertung wird nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) von 2005 mit Orientierung an der Ökokontoverordnung bearbeitet. Demnach werden die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

*Hinweis: Mit dem Begriff „Betrachtungsbereich“ ist im folgenden Kapitel 7 die für die Erweiterung neu hinzukommende Fläche gemeint (siehe Anhang 2).*

#### 7.1.1 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.

Datengrundlage: örtliche Begehungen, Rad- und Wanderkarten (Freizeitkarten), Luftbildanalyse, Flächennutzungsplan.

##### **Bestand**

Der Betrachtungsbereich befindet sich westlich der Ortschaft Obersontheim und grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Westen führt die recht stark befahrene Landesstraße 1060 vorbei, während etwa 200 m östlich der Abgrenzung die Wohnbebauung beginnt. Für die angrenzende Wohnbebauung bestehen bereits jetzt Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet, vor Allem akustischer wie auch visueller Art. Andererseits wirkt das Gebiet auch als Lärmschutz zur L 1060.

Erholungseinrichtungen im engeren Sinne, wie Rad- und Wanderwege befinden sich im Geltungsbereich nicht. Die in der näheren Umgebung verlaufenden landwirtschaftlichen Wege werden aber für die wohnungsnaher Erholung von den Bewohnern von Obersontheim, insbesondere der westlichen Baugebiete, genutzt.

**Prognose**

Erholungseinrichtung im engeren Sinne werden, da innerhalb des Betrachtungsbereiches nicht vorhanden, durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehen jedoch weitere Beeinträchtigungen akustischer sowie visueller Art für die Bewohner der angrenzenden Baugebiete, insbesondere in Bezug auf die siedlungsnahen Erholung. Der positive Effekt des Lärmschutzes zur L 1060 hin wird dagegen verbessert.

**7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Datengrundlage: eigene Biotoptypenkartierung nach den Vorgaben der LUBW (2009: „Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“).

**Bestand**

Die im Betrachtungsbereich vorkommenden Biotoptypen werden in einem Plan in Anhang 2 grafisch dargestellt.

Der überwiegende Teil des Betrachtungsbereichs wird landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Die Nutzung ist dabei eher extensiv mit geringerer Düngung und zwei bis drei Schnitten im Jahr. Die sich darauf ausgebildeten Bestände sind kräuterreiche Ausbildungen der Fettwiese (33.41). Auf der Geländeerhebung im Westen des Geltungsbereichs und den nach Nordwesten abfallenden Flächen konnten sich unter dieser Bewirtschaftungsweise Magerwiesen (33.43) entwickeln und halten.

Der südlichen Teil des Betrachtungsbereichs überdeckt den rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häcker III, 8. Änderung“. Östlich der Erschließungsstraße befindet sich bereits teils eine Bebauung. Westlich der Straße ist noch die ursprünglich vorhandene landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan befinden sich auf den überplanten Flächen Pflanzgebote. Es handelt sich dabei um eine dreireihige Heckenpflanzung (41.10, als Pfg 2 festgesetzt) sowie Einzelpflanzgebote in Form von mittel- bis großkronigen Laub-Hochstämmen auf privaten Grünflächen (45.20a auf Garten 60.60). Weiterhin befindet sich eine Zufahrtsstraße im überplanten Bereich. Sie alle müssen als aktuell vorhanden (= Bestand) angesehen werden.

**Bewertung für Eingriffsregelung**

	<i>naturschutzfachliche Bedeutung</i>
Fettwiese:	mittel
Magerwiese:	hoch
Grasweg:	gering

***Noch nicht umgesetzte Planungen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen***

Feldgehölz:	hoch
Von Bauwerken bestandene Fläche:	keine
Völlig versiegelte Straße oder Platz:	keine
Garten:	gering
Baumreihe:	hoch

**Prognose**

Durch die weitere Versiegelung und Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Höherwertige Biotoptypen (insbesondere die Magerwiese) werden in weniger wertvol-

le Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur umgewandelt oder zur Eingrünung der Bebauung genutzt. Es liegen somit erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vor.

### 7.1.3 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,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation,
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte.

Datengrundlage: Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden, Bodenübersichtskarte, Geologische Karte, Altlasten- und Bodenschutzkataster.

#### **Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Hohenloher-Haller Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper (Unterkeuper). Der sich darauf ausgebildete Boden ist überwiegend tonig. Gemäß Bodenübersichtskarte ist als vorherrschender Bodentypen Pelosole und Pseudogleye aus Fließerdern anzutreffen.

Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird aufgrund des hohen Tonanteils mit hoch angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit variiert leicht. Sie liegt auf den nördlichen Flächen bei mittel, während für den südlichen Bereich nur eine geringe Fruchtbarkeit angegeben wird. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden im Planungsgebiet nicht. Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht vorhanden.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

geringe bis mittlere Bodenfunktionserfüllung

#### **Prognose**

Durch die geplante Bebauung und damit Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen oder 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.

### 7.1.4 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.

Datengrundlage: Geologische Karte, RIPS der LUBW.

#### **Bestand**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 350 m nordwestlich fließt der Ernsbach, ein Vorfluter des Riedbachs.

Zum Grundwasser wurden keine detaillierten Erhebungen durchgeführt, so dass zur Beurteilung des Schutzguts die geologische Schicht herangezogen wird. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Geologischer Karte in der geologischen Formation des Lettenkeupers. Beim Lettenkeuper wechseln sich wasserdurchlässige Gesteinsschichten mit weniger durchlässigen Tonsteinen ab. Insgesamt handelt es sich beim Lettenkeuper um einen Grundwasserleiter, dessen Grundwasserneubildungsrate mit mittel klassifiziert wird.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

#### **Prognose**

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

### **7.1.5 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 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.

Datengrundlage: Landschaftsrahmenplan, Naturraumsteckbrief LUBW

#### **Bestand**

Die offenen Acker- und Grünflächen im und um den Betrachtungsbereich besitzen durch die nächtliche Wärmeabstrahlung eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. In Folge fehlender großräumiger Abflussmöglichkeiten und einer schlechten bodennahen Durchlüftung kommt es häufig zu Kaltluftansammlungen und –staus im umliegenden Gebiet. Durch die umliegende gewerbliche Bebauung kann die produzierte Kaltluft nicht ungehindert in den östlich liegenden Siedlungsraum abfließen, sondern lediglich in den Kaltluftsee nach Norden. Aufgrund der Kleinräumigkeit der betroffenen Fläche und der Tatsache, dass sie keine Siedlungsrelevanz besitzt, ergeben sich jedoch nur wenig bedeutsame Funktionen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

#### **Prognose**

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Da keine Siedlungsrelevanz vorliegt ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bezeichnen.

### 7.1.6 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.

Um das Landschaftsbild bewerten zu können, werden Landschaftsräume gebildet. Hierbei kann eine Betrachtung über den Planungsbereich hinweg notwendig werden.

Datengrundlage: Landschaftsplan, digitales Luftbild, Ortsbegehung

#### **Bestand**

Der Betrachtungsbereich liegt am Rande eines hinter einer kleinen Kuppe liegenden Gewerbegebiets. Er befindet sich damit im Übergang eines kulturlandschaftlich geprägten zu einem deutlich siedlungsbestimmten Landschaftsraum. Von Norden her kommend schirmt die Kuppe das dahinter liegende Gewerbegebiet zumindest geringfügig ab. Im Norden dominiert die landwirtschaftliche Nutzung, die durch einen relativ hohen Ausräumungsgrad gekennzeichnet ist. Einige gliedernde Strukturen, wie beispielsweise die auch durch den Betrachtungsbereich verlaufende Obstbaumreihe oder bach- oder straßenbegleitende Gehölze, sind dennoch vorhanden. Die relativ stark befahrene L 1060 sorgt für eine stete Lärmbelastung. Die leicht hügelige Topographie und der Wechsel zwischen Wald, Hecken, Grünland und Acker sorgen dennoch für ein einladendes und attraktives Landschaftsbild.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

#### **Prognose**

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauungsgrenze weiter in Richtung der offenen Landschaft hin verschoben, wodurch Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen. Dies gilt hier insbesondere, da das Plangebiet teilweise auf einem kleinen Hügel liegt und im Vergleich zum schon bestehenden Gewerbegebiet verhältnismäßig gut einsehbar ist. Auf eine gute Eingrünung ist hier besonders zu achten. Unmittelbar von der Planung beeinträchtigt bzw. verkürzt wird die Obstbaumreihe als strukturierendes Landschaftselement.

### 7.1.7 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.

#### **Bestand**

Im Betrachtungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

#### **Prognose**

Folglich ergeben sich hieraus auch keine Veränderungen und Beeinträchtigungen.

### **7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung**

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

## **7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

Bezüglich der Art der Nutzung sowie der Erschließungsvarianten ergeben sich für diesen Betrachtungsbereich keine adäquaten alternativen Planungsmöglichkeiten.

## **7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

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

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

## 8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen von Natura 2000 und Artenschutz gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft. Artenschutzrechtliche Verbote treten jedoch nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Für die noch verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft ist eine weitere externe Kompensationsmaßnahme notwendig. Hierfür wird der Weilerbach mit seinen Zuläufen renaturiert. Die Planung dazu ist im Moment in Arbeit. Eine Bilanzierung der Renaturierung ist jedoch erst mit Abschluss dieser Planung oder ggf. der Umsetzung möglich. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, bleibt das bestehende Eingriffsdefizit von 11,420 Hektar-Werteinheiten vorerst bestehen. Die Bilanzierung der Renaturierungsmaßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde nachgereicht.

### 8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

#### 8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die versiegelten Flächen sollten auf das absolut notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 1 BauGB beschränkt werden.
- Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen sowie die Einbindung in die Landschaft nicht zusätzlich zu belasten, sollte die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben untersagt werden.
- Im Bereich von Stellplätzen sollen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, um den Anteil vollversiegelter Fläche zu reduzieren. Dadurch lassen sich negative Wirkungen auf Wasserhaushalt und Boden verringern.

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

#### 8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Das Gewerbegebiet sollte vor allem auf der landschaftszugewandten Nord- und Westseite eingegrünt werden. Es sollen landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden, um das Gewerbegebiet in die Umgebung einzubinden. Landschaftsuntypische Nadelgehölze, streng geschnittene Hecken, Mauern, Bretterzäune u. ä. sollten entlang der landschaftszugewandten Grenzen ebenso untersagt werden wie hohe Aufschüttungen oder massive Böschungsverbauungen.
- Innerhalb des Baugebiets, entlang der Straßen, an Stellplätzen und Zufahrten, sollten Laub- bzw. Obstbäume angepflanzt werden. Dadurch soll zum einen das Baugebiet durchgrünt werden, zum anderen soll die Aufheizung der versiegelten Verkehrsflächen durch Schattenwurf verringert werden.

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

## **8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

### **8.2.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- Die Baufeldräumung darf nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der nachgewiesenen Brutvogelarten stattfinden. Sie beschränkt sich daher auf die Zeit von 01.10. bis 28.02.

### **8.2.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Für das Feldlerchenpaar, welches (unter Annahme des Worst-Case-Szenarios) im Rahmen der Planung seinen Brutplatz verlieren wird, wird folgende Ausgleichsmaßnahme notwendig:

- Anlage von fünf Lerchenfenstern gemäß den in Kapitel 6.3 genannten Kriterien. Die Maßnahme wird in einer gesonderten Maßnahmenbeschreibung in Anhang 3 konkretisiert. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt Schwäbisch Hall und der Gemeinde Obersontheim gewährleistet.

Als CEF-Maßnahmen muss die Maßnahme vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätte umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist im Rahmen des Monitorings (vgl. 9.3) zu überprüfen.

## **8.3 Maßnahmen gemäß Natura 2000**

Gemäß § 33 BNatSchG ist jede Veränderung und Störung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets führen kann, verboten. Bestehende Lebensraumtypen (LRT), wie Magere Flachland-Mähwiesen müssen in ihrem Zustand erhalten und verloren gegangene Flächen wieder hergestellt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Magere Flachland-Mähwiese überplant. Grundsätzlich treten Schädigungen von LRT nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch die Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden.

Eine Endhaftung bei erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen über einen Bebauungsplan kann nur über einen Vollaussgleich erreicht werden. Eine Abwägung mit anderen Belangen ist nicht europarechtskonform.

Die überplante Verlustfläche beträgt 2130 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich kann an anderer Stelle im selben FFH-Gebiet erfolgen. Dazu ist folgende in Anhang 3 näher beschriebene Maßnahme vorgesehen:

- Extensivierung einer bisher als Silagewiese genutzten Fläche bei Herlebach, sodass sich eine artenreiche, Magere Flachland-Mähwiese entwickeln kann.

Der Beginn der Nutzungsumstellung ist dem Landratsamt anzuzeigen. Nach 2 und 5 Jahren ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen (vgl. Kapitel 9.3).

## 9. Zusätzliche Angaben

### 9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand 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.

### 9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Bisher keine bekannt.

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

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführte Maßnahmen sind gemäß faunistischem Gutachten speziell zu überwachen. So ist für die Maßnahme zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel 6.3) ein Monitoring durchzuführen.

Die Gemeinde Obersontheim führt ein Monitoring der betroffenen Lerchen-Population im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche durch, um die Entwicklung der Ersatz-Brutflächen zu überwachen; die Ergebnisse werden dem Landratsamt Schwäbisch Hall jeweils bis zum 01.09. jeden Jahres übermittelt.

Das Monitoring wird zunächst drei Jahre lang jährlich im Auftrag der Gemeinde durch einen Fachgutachter durchgeführt. Die nachfolgenden Zeitintervalle und die Gesamtdauer des Monitorings werden einvernehmlich nach Vorliegen der Ergebnisse für die ersten drei Jahre zwischen den Vertragsparteien abgestimmt.

Sollte das Monitoring ergeben, dass 3 Jahre nach Herstellung der in Kapitel 8.2.2 genannten Maßnahmen, die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, werden von der Gemeinde Obersontheim im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen ergriffen.

Die Maßnahme zum Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiesen ist speziell durch eine Fachkraft zu Überwachen, ein Monitoring ist durchzuführen. Das Monitoring wird durch die Gemeinde bzw. eine von ihr beauftragte Fachkraft durchgeführt. Der Beginn der Maßnahme (Nutzungsumstellung) ist dem Landratsamt zu übermitteln. Darauf folgen nach 2 und 5 Jahren die Erfolgskontrollen, die Ergebnisse sind bis jeweils spätestens 01.09. dem Landratsamt Schwäbisch Hall zu melden.

Sollte sich nach 5 Jahren keine für Magere Flachland-Mähwiesen typische Artenzusammensetzung eingestellt haben sind unter Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch weitere Maßnahmen wie bspw. Einsaat zu ergreifen.

## 9.4 Zusammenfassung

1992 trat der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III**“ in Kraft. Seitdem erfolgten zur Bedarfsanpassung einige Änderungen und Erweiterungen. Mit der nun vorliegenden **9. Änderung und Erweiterung** soll eine weitere Fläche im nordwestlichen Bereich des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Für die westliche Fläche besteht ein konkreter Bedarf. Ein regional ansässiges Unternehmen mit Ausbauabsichten kann seine dringend benötigte Erweiterung am bisherigen Standort aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht umsetzen. Demzufolge wurde eine adäquate Fläche für einen Neubau gesucht. Es bietet sich von daher an, das Gewerbe von dem Teilort in den Hauptort Obersontheim umzusiedeln, da dort angemessene Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung vorhanden sind. Zudem werden im gesamten Geltungsbereich (GEe, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Die zu planende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen und kann nun konkret bedarfsorientiert entwickelt werden.

Das ursprüngliche Plangebiet wird durch eine Verlängerung der „Irene-Kärcher-Straße“ erschlossen. Der Geltungsbereich wird im Norden also erweitert. Die städtebauliche Konzeption bleibt mit kleinen Ausnahmen unverändert. Die Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 17 Hektar. Davon kommt etwa 1 Hektar neu hinzu. Lediglich dieser neu hinzukommende Bereich wird vom Umweltbericht und der Eingriffsregelung abgehandelt. Nördlich und westlich an das auf einer leichten Kuppe liegende neue Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Osten befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet. Der gesamte Bereich des neuen Plangebietes wird als Grünland genutzt. Dieses wird aber entgegen der sonst im Naturraum typischen Nutzung eher extensiv bewirtschaftet, so dass sich zum Teil Magerwiesen entwickeln konnten. Im westlichen Teil verläuft eine Obstbaumreihe aus noch jungen Bäumen.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Nach Einhaltung und Durchführung einzelner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Dieses wird in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von Hecken und durch die Pflanzung von Bäumen kompensiert.

Da weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung stehen, muss das verbleibende Eingriffsdefizit durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Hierfür wird der Weilerbach mit seinen Zuläufen renaturiert. Die Planung dazu ist im Moment in Arbeit. Eine Bilanzierung der Renaturierung ist jedoch erst mit Abschluss dieser Planung oder ggf. der Umsetzung möglich. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart bleibt das bestehende Eingriffsdefizit von 11,420 Hektar-Werteinheiten vorerst bestehen. Die Bilanzierung der Renaturierungsmaßnahme wird der unteren Naturschutzbehörde nachgereicht.

Gemäß dem Worst-Case-Szenario und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird von einer Zerstörung von einem Brutplatz eines Feldlerchenpaares ausgegangen. Um nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verstoßen sind als CEF-Maßnahme deshalb Lerchenfenster anzulegen.

Des Weiteren darf aus artenschutzrechtlichen Gründen die Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der nachgewiesenen Brutvogelarten stattfinden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Magere Flachland-Mähwiese überplant. Eine Endhaftung bei erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen (hier: Magere Flachland-Mähwiese) über einen Bebauungsplan kann nur über einen Vollausgleich erreicht werden. Der Ausgleich kann an anderer Stelle im selben FFH-Gebiet erfolgen. Dazu ist die in Anhang 3 näher beschriebene Maßnahme umzusetzen.

## BEGRÜNDUNG

### 10. Abwägung der Maßnahmen

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

### 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 8. Änderung“ werden für den Geltungsbereich inklusive des Ergänzungsbereiches mit folgenden Ausnahmen unverändert übernommen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zukünftig im GEe, GE1, GE2 und GE4 ausnahmsweise zulässig. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Passive Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Der aktive Lärmschutz muss an den betroffenen Fenstern der Wohnung eine Pegelminderung von mindestens 15 dB bewirken, da durch die Errichtung von Wohnungen keine Nachteile für die Gewerbetreibenden entstehen sollen. Da Büroräume im bisherigen Bebauungsplan nicht ausgenommen sind und hierfür ein Immissionsrichtwert von 65 dB (A) gilt, verschärfen sich die Immissionsrichtwerte um 15 dB, da nachts innerhalb eines Gewerbegebiets ein Immissionsrichtwert von 50 dB (A) gilt. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so gestaltet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Beispiel Lärmschutzwälle oder -wände, die zwischen der Lärmquelle und dem schutzwürdigen Gebäude errichtet werden, so dass eine Messung nach TA Lärm in 0,5 m vor geöffnetem Fenster möglich ist und dabei eine Pegelminderung von mindestens 15 dB im Vergleich zur Situation ohne Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wird. Auch zulässig sind z. B. ein geeigneter Grundriss, der auf der lärmbeeinträchtigten Seite keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume (Kinder-/ Elternzimmer, Wohnküche, Aufenthaltsräume) aufweist, oder festverglaste Fenster, die keine öffentbaren Fensterflügel besitzen.
- Die Maßnahmen M1 und M2 sowie das flächenhafte Pflanzgebot Pfg1 werden nicht übernommen, da sie nicht mehr im aktuellen Geltungsbereich liegen.
- Aufgrund des Eschentriebsterbens werden die als Esche festgesetzten Einzelpflanzgebote durch Einzelpflanzgebote der Erle ersetzt.
- Ebenso wurde in der „Pflanzliste der gebietsheimischen Laubgehölze“ für das Pfg2 die Esche herausgenommen.
- Die zusätzliche Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 6 Stellplätzen entfällt.
- Eine Grünfläche wurde in eine nicht überbaubare Fläche umgewandelt.

*Hinweis: Die in den vorhergehenden Bebauungsplänen für Maßnahmen und Pflanzgebote definierte Nummerierung wird beibehalten und übernommen. Die Nummerierung ist in diesem Bebauungsplan demnach nicht durchgängig, sondern lückig.*

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal wird zukünftig diese Nutzung ausnahmsweise zulässig sein. Durch die Ausnahmsweise Zulässigkeit wird der Gebietscharakter bewahrt und nicht gefährdet.

## **11.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Maßnahmenfläche. Diese ist bereits umgesetzt und einem bestehenden Eingriff zugeordnet. Da sie auch weiterhin bestehen bleiben muss, ist sie in den Plan- und Textteil zu übernehmen.

## **11.3 Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Minimierung der Aufheizung von versiegelten Flächen durch Schattenwurf wird die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße und an Stellplätzen festgesetzt. Die Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur besseren Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft und damit einer verminderten visuellen Wirkung soll das Gewerbegebiet vor allem auf der landschaftszugewandten Nord- und Westseite eingegrünt werden. Hierfür sollen landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden, landschaftsuntypische Nadelgehölze, streng geschnittene Hecken, Mauern, Bretterzäune u. ä. sollen entlang der landschaftszugewandten Grenzen ebenso untersagt werden wie hohe Aufschüttungen oder massive Böschungsverbauungen.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 8. Änderung“ werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unverändert übernommen und auf den Erweiterungsbereich übertragen.

## **13. Verkehr**

Gegenüber der vorliegenden Planung wird außer einer nördlichen Verlängerung der „Irene-Kärcher-Straße“ um circa 55 m, keine Veränderung des Erschließungssystems durchgeführt.

## **14. Technische Infrastruktur**

Die Technische Infrastruktur bleibt gegenüber des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 8. Änderung“ unverändert.

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Juni 2015

Trittner  
(Bürgermeister)



## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änd. und Erw.**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Gewerbegebiet GE 1, GE 2, und GE 4

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, 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,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Passive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so geartet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken. Schutzwürdige Aufenthaltsräume sind ohne aktiven Lärmschutz zulässig, wenn kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.

##### A.1.2 Gewerbegebiet GE 3

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

##### A.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, 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,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schüt-

zen. Passive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so geartet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken.

Hinsichtlich der Geräuschkontingentierung (siehe Kapitel 5.3.1) sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
	LEK, tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK, nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1 (TF 1)	60	54
Teilfläche 2 (TF 2)	50	30
Teilfläche 3 (TF 3)	--	40

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans "GEWERBEGEBIET HÄCKER III, 9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG" liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Die „Summation“ und die „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 sind grundsätzlich zulässig.

#### **A.1.4 Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> in der spezialisierten Form eines Bau- und Gartenmarktes einschl. Landtechnik (Bedarf für Landwirtschaft).

Die Flächenanteile dürfen jeweils maximal betragen:  
Bau/Heimwerkermarkt bis 50 %, Gartenmarkt bis 50 %, Landtechnik bis 50 % und Randsortimente bis 10 %.

Zentrenrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Zubehör, Spielwaren sind nur als Randsortimente auf einem Flächenanteil von max. 10 % der Gesamtfläche zulässig.

#### **A.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb.

Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

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

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

Maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. Außenwandhöhe (AH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeinschrieb. Sie dürfen, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die geplante Geländeoberfläche ist im Genehmigungsverfahren festzulegen.

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

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,25 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den 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 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

### **A.4 Bauweise**

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

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

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

### **A.6 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig sind je eine Ein- und Ausfahrt pro Betriebsgrundstück. Die festgesetzten Baumstandorte können dabei bis zu 4,0 m verändert werden.

Innerhalb der Kurvenradien der Ausfahrtsbereiche aus den Stichstraßen in die Hauptschließungsstraße sowie entlang der L 1060 und L 1066 sind Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M 3:** ist bereit realisiert

*Hinweis:* Die Maßnahmen M1 und M2 liegen nichtmehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches.

## A.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### A.9.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind entlang der Erschließungsstraßen und am Rand des Gewerbegebietes mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 4,0 m abgewichen werden.

Soweit im Plan eingetragen sind folgende Baumarten anzupflanzen:

- AQ           Acer platanoides "Emerald Queen"       (Spitz-Ahorn)
- TP           Tilia europaea "Pallida"                       (Kaiser-Linde)
- AP           Alnus x spaethii                                 (Purpurerle)

### A.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### Pfg 2:

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Hecke ist durchschnittlich je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen. Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit einer Höhe von 60-100 cm, Heister sind 2 x verpflanzte mit einer Höhe von mindestens 125-150 cm anzupflanzen.

*Hinweis: Das Pflanzgebot Pfg1 liegt nichtmehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches.*

#### Pflanzliste gebietsheimischer Laubgehölze

**Bäume 1. und 2. Ordnung**, Pflanzung als Heister, eingestreut in eine Heckenpflanzung: Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzte, Höhe mindestens 125 bis 150 cm.

- Acer campestre                               (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides                             (Spitz-Ahorn)
- Betula pendula                               (Sand-Birke)
- Carpinus betulus                             (Hainbuche)
- Prunus avium                                 (Vogel-Kirsche)
- Quercus petraea                             (Trauben-Eiche)
- Quercus robur                                (Stiel-Eiche)
- Sorbus torminalis                           (Elsbeere)
- Tilia cordata                                 (Winter-Linde)
- Ulmus glabra                                 (Berg-Ulme)

**Sträucher**, Pflanzung als mehrreihige Hecke, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m (=1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup>)

Pflanzenqualität: verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm

- Cornus sanguinea                           (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana                             (Haselnuss)
- Euonymus europaeus                        (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare                           (Rainweide)
- Prunus spinosa                               (Schlehe)
- Rosa canina                                  (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra                              (Schwarzer Holunder)

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorliegenden Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änd. und Erw.**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 8. Änderung“ übernommen.*

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben oder Materialien ist nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen, soweit im Plan nicht anders festgesetzt. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

### **B.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.

*Hinweis: Mauern sind als Einfriedung unzulässig. Bretterzäune zur freien Landschaft sind unzulässig.*

### **B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

### **B.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlage über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig. Außerhalb des Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen sowie Firmen- oder Hinweisschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig.

*Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand von L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.*

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodenfunde**

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

### **C.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **C.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

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

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

### **C.5 Oberflächenwasser**

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

### **C.6 Verkehrsflächen**

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



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	30.10.2014
Auslegungsbeschluss	am	16.01.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	24.04.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.05. bis	05.06.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.07.2015

**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 10.04.2014

Obersontheim,  
den 22.06.2015

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.06.2015



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1992 trat der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III**“ in Kraft. Seitdem erfolgten zur Bedarfsanpassung einige Änderungen und Erweiterungen. Mit der nun vorliegenden **9. Änderung und Erweiterung** soll eine weitere Fläche im nordwestlichen Bereich des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Für die westliche Fläche besteht ein konkreter Bedarf. Ein regional ansässiges Unternehmen mit Ausbauabsichten kann seine dringend benötigte Erweiterung am bisherigen Standort aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht umsetzen. Demzufolge wurde eine adäquate Fläche für einen Neubau gesucht. Es bietet sich von daher an, das Gewerbe von dem Teilort in den Hauptort Obersontheim umzusiedeln, da dort angemessene Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung vorhanden sind. Zudem werden im gesamten Geltungsbereich (GEe, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Die zu planende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen und kann nun konkret bedarfsorientiert entwickelt werden.

Das ursprüngliche Plangebiet wird durch eine Verlängerung der „Irene-Kärcher-Straße“ erschlossen. Der Geltungsbereich wird im Norden also erweitert. Die städtebauliche Konzeption bleibt mit kleinen Ausnahmen unverändert. Die Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 17 Hektar. Davon kommt etwa 1 Hektar neu hinzu. Lediglich dieser neu hinzukommende Bereich wird vom Umweltbericht und der Eingriffsregelung abgehandelt. Nördlich und westlich an das auf einer leichten Kuppe liegende neue Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Osten befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet. Der gesamte Bereich des neuen Plangebietes wird als Grünland genutzt. Dieses wird aber entgegen der sonst im Naturraum typischen Nutzung eher extensiv bewirtschaftet, so dass sich zum Teil Magerwiesen entwickeln konnten. Im westlichen Teil verläuft eine Obstbaumreihe aus noch jungen Bäumen.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 04. Mai bis zum 05. Mai 2015 durchgeführt. Es gingen keine umweltrelevanten Stellungnahmen ein. Eine Änderung der Plankonzeption musste diesbezüglich nicht erfolgen. Um den Gebietscharakter zu wahren, werden zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen.