

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WEINBERG-STEIGERÄCKER, 3. ÄNDERUNG“
IN MITTELFISCHACH
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	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	13
B.6.1 Schutzgebiete	13
B.6.2 Biotopschutz	13
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.6.4 Artenschutz	14
B.6.5 Gewässerschutz	14
B.6.6 Denkmalschutz	15
B.6.7 Immissionsschutz	15
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	15
B.6.9 Altlasten	15
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
B.8. Maßnahmenkonzeption	15
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	16
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	16
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
B.9.1 Maß der baulichen Nutzung	16
B.9.2 Nebenanlagen	16
B.9.3 Landwirtschaft	17
B.9.4 Grünflächen	17
B.9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.9.6 Pflanzgebote	17
B.9.7 Pflanzbindungen	17
B.10. Örtliche Bauvorschriften	17
B.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.11. Verkehr	18
B.12. Technische Infrastruktur	18
B.12.1 Wasserversorgung	18

B.13. Bodenordnende Maßnahmen	18
TEXTTEIL	19
P Planungsrechtliche Festsetzungen	19
O Örtliche Bauvorschriften	26
H Hinweise und Empfehlungen	28
VERFAHRENSVERMERKE	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	11
Bild 4: Luftbild, 1:6.000	12

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 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 23.06.2015

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 in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Teilort Mittelfischach der Gemeinde Obersontheim verfügt im nördlichen Bereich über gewerbliche Flächen. Der Ursprungsplan „**Weinberg und Steigeräcker**“, welcher am 20.02.1965 in Kraft getreten ist, sollte der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen dienen und hat ein Industriegebiet sowie die angrenzenden Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Ursprungsplan wurde durch eine örtliche Bauvorschrift „**Weinberg-Steigeräcker Ergänzung und Erweiterung**“, die am 26.11.1965 in Kraft getreten ist, ergänzt. Diese beinhaltet den Zusatz, dass Garagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche erstellt werden dürfen.

Der Ursprungsplan „Weinberg und Steigeräcker“ wurde im Jahre 1998 geändert. Diese Änderung heißt „**Gewerbegebiet Weinberg-Steigeräcker 1. Erweiterung**“ und ist am 17.09.1998 in Kraft getreten. Diese Erweiterung beinhaltet eine Änderung in der Gebietstypik Industriegebiet in die Ausweisung als Gewerbegebiet. Weiterhin wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohnhäusern ausgewiesen. Außerdem wurden die längs der Landesstraße befindlichen Grünflächen (Bolzplatz) sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich aufgenommen. Südlich der öffentlichen Grünfläche wurde eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Sportheims festgesetzt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist als 1. Änderung zu sehen, wird aber offiziell nicht unter diesem Plannamen geführt. Deshalb wurde die nächste Änderung fortlaufend als 2. Änderung betitelt.

Der Bebauungsplan „**Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung**“, ist am 29.11.2012 in Kraft getreten. Die Änderung betrifft einen Teilbereich des Ursprungsplanes „Weinberg und Steigeräcker“. Mit dieser Änderung wird die Errichtung einer Lagerhalle eines im Gewerbegebiet ansässigen Autohauses ermöglicht. Da sich das Autohaus in den vergangenen Jahren ohne bauplanungsrechtliche Grundlage mit Stellplatz- und Lagerflächen erweitert hat, wurden mit der Änderung zugleich die maximalen Baumöglichkeiten aufgezeigt.

In der vorliegenden **3. Änderung** des Bebauungsplanes „**Weinberg und Steigeräcker**“ bleibt der Geltungsbereich unverändert wie der des „Gewerbegebiet Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“. Die Änderung betrifft den Bereich des Ursprungsplanes und nimmt die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit auf. Der Bereich der 2. Änderung wird in die vorliegende Planung übernommen. Jedoch wird das festgesetzte GEE 2 der 2. Änderung in der vorliegenden Planung in „**GEE 4**“ umbenannt. Dies ist dadurch begründet, dass im Plan „Gewerbegebiet Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ das festgesetzte GEE 2 unterschiedliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufweist, wie das festgesetzte GEE 2 im Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung“.

Es wurden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung differenzierte eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es das Baufeld im Westen des Geltungsbereiches aufzuheben und eine landwirtschaftliche Fläche auszuweisen, sowie das bestehende Baufeld nach Süden hin zu vergrößern. Somit wird die bisherige öffentliche Erschließungsstraße verkürzt und der Radweg nach Süden hin verschoben.

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 bzgl. des Änderungsgebietes 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

Das Gewerbegebiet befindet sich im Norden des Teilortes Mittelfischach der Gemeinde Obersontheim. Die Erschließung erfolgt durch die östlich verlaufende L 1066. Südlich entlang des Gewerbegebietes verläuft die Fischach.

Die ansässige Firma möchte sich gerne erweitern. Derzeit ist im westlichen Geltungsbereich ein Baufeld vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch der Bereich südlich der momentan vorhandenen Erschließungsstraße geeigneter. Im Zuge dessen wird ein Flächentausch vorgenommen: Der westliche Bereich wird als Baufeld zurückgenommen und eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und für den Bereich südlich der bestehenden Erschließungsstraße wird ein Baufeld ausgewiesen. Somit besteht dort dann kein Planungsrecht mehr. Das heißt konkret, dass die gesamten landwirtschaftlichen Flächen entlang der Fischach, unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes und der weiteren Schutzgebiete, zu gewerblichen Flächen ausgewiesen werden. Weiterhin wurde die Leitung, die das Plangebiet im Ursprungsplan kreuzt, verlegt und ist nicht mehr Teil der vorliegenden Planung, weshalb nördlich der bestehenden Erschließungsstraße ein gesamtes Baufeld ausgewiesen wird. Um die betriebsinternen Abläufe besser zu steuern, wird die öffentliche Erschließungsstraße verkürzt und eine Wendeschleife aus verkehrlicher Sicherheit angelegt. Des Weiteren wird der Fuß- und Radweg nach Süden verlegt, damit ein Baufenster ausgewiesen werden kann.

Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Inanspruchnahme des LSG für die vorliegende Teiländerung befreit werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 9,35 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	6,44 ha	69 %
- überbaubare Flächen	3,99 ha	43 %
- nicht überbaubare Flächen	1,83 ha	19 %
- private Grünflächen	0,62 ha	7 %
• Öffentliche Grünflächen	1,19 ha	13 %
• Verkehrsflächen	0,43 ha	5 %
• Landwirtschaft	1,29 ha	13 %

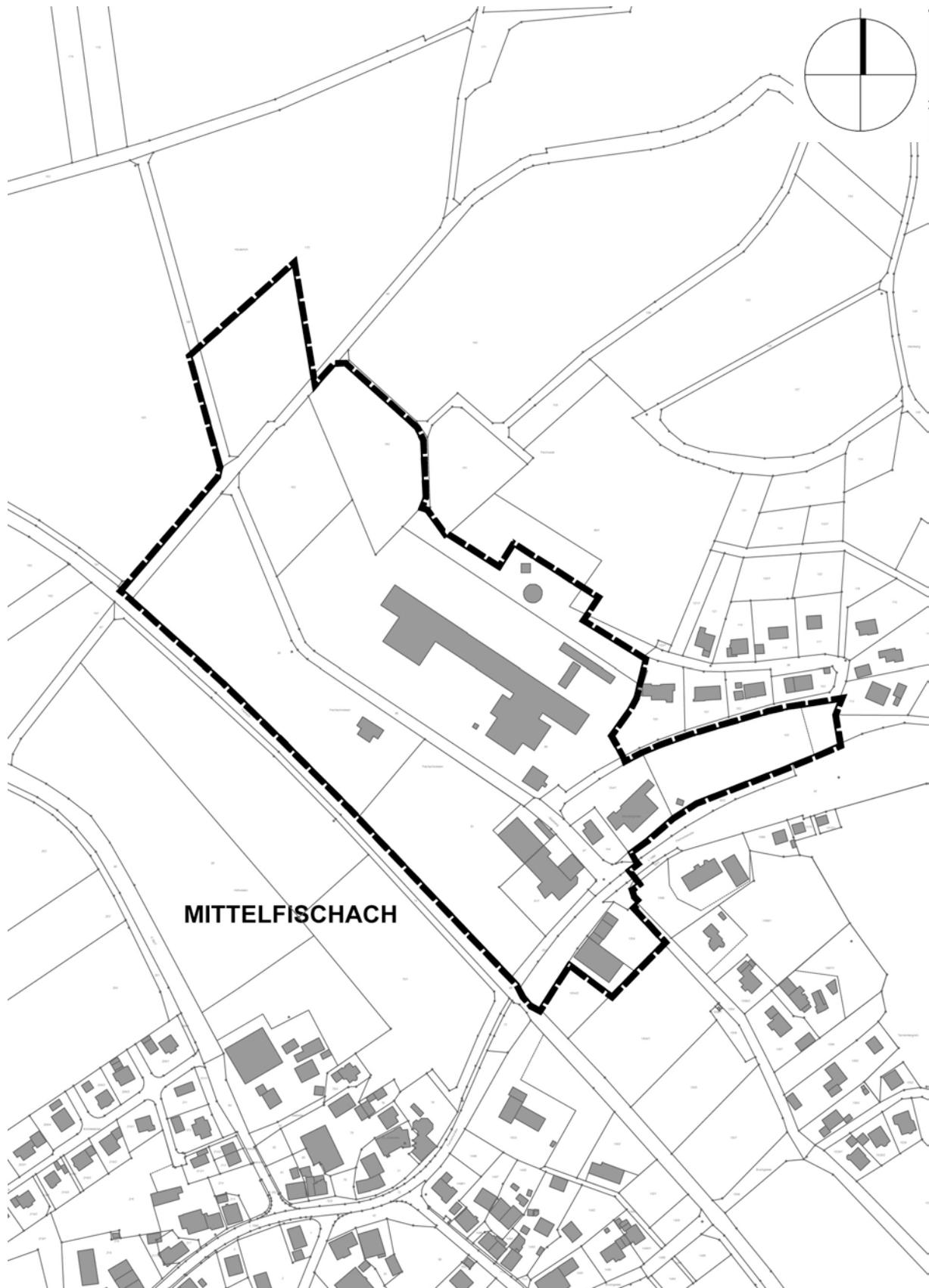


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe eingetragen. Der Geltungsbereich grenzt an ein Natura 2000-Gebiet. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet (N)

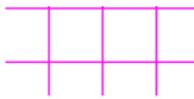
Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Der Plansatz 3.2.1 hierzu lautet:

- Z (2) *In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bestehende Belastungen sollen zurückgeführt werden. Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren.*
- Z (3) *In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sollen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt gesichert und verbessert werden. Diesen Funktionen soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Beeinträchtigungen sollen minimiert und im Sinne des Freiraumverbundes sinnvoll ausgeglichen werden. Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt.*
- V (5) *Außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst allen gebieten und Nutzungssystemen ein Netz von natürlichen oder naturnahen Ausgleichsflächen zu erhalten und zu entwickeln. Landnutzungen sind auf eine Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.*

Beurteilung

Ein Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.09.2018 kann eine LSG-Rücknahme für die vorliegende Teiländerung befreit werden. Die Rücknahme soll im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. 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 möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das 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

Der Teil des Geltungsbereiches, welcher im Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt, ist als Grünfläche ausgewiesen, durch welche ein Radweg verläuft. Dieser dient zur Aufwertung der Erholung. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Der andere Bereich ist bereits durch bestehende Gewerbebauten beeinträchtigt. Um die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes zur Fischach zu verbessern, wird am Südrand der Bebauung eine Eingrünung vorgesehen.

NATURA 2000-Gebiet



NATURA 2000-Gebiet (N)

Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem NATURA 2000-Gebiet. Der Plansatz 3.2.1 hierzu lautet:

- Z (2) *In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bestehende Belastungen sollen zurückgeführt werden. Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren.*
- Z (3) *In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sollen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt gesi-*

chert und verbessert werden. Diesen Funktionen soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Beeinträchtigungen sollen minimiert und im Sinne des Freiraumverbundes sinnvoll ausgeglichen werden. Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt.

V (5) Außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst allen gebieten und Nutzungssystemen ein Netz von natürlichen oder naturnahen Ausgleichsflächen zu erhalten und zu entwickeln. Landnutzungen sind auf eine Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Beurteilung

Ein geringer Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches liegt im NATURA 2000-Gebiet. Nähere Ausführungen dazu finden sich unter Kapitel B 6.1.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Entwicklungsbedarf zum Wiederaufbau der ökologischen Netzstruktur entlang vorgegebener Landschaftselemente“
- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „Industrie und Gewerbe, bestehend“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist ein Teil der Fläche als gewerbliche Fläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

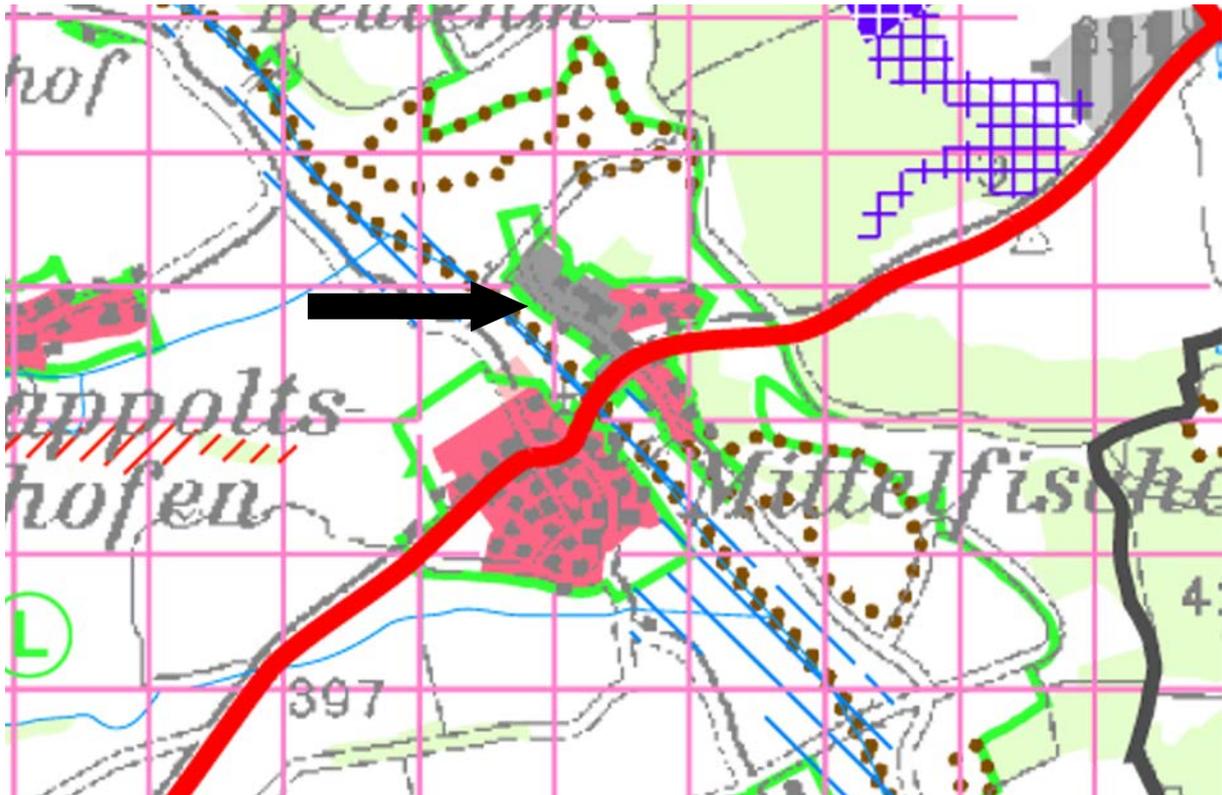


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

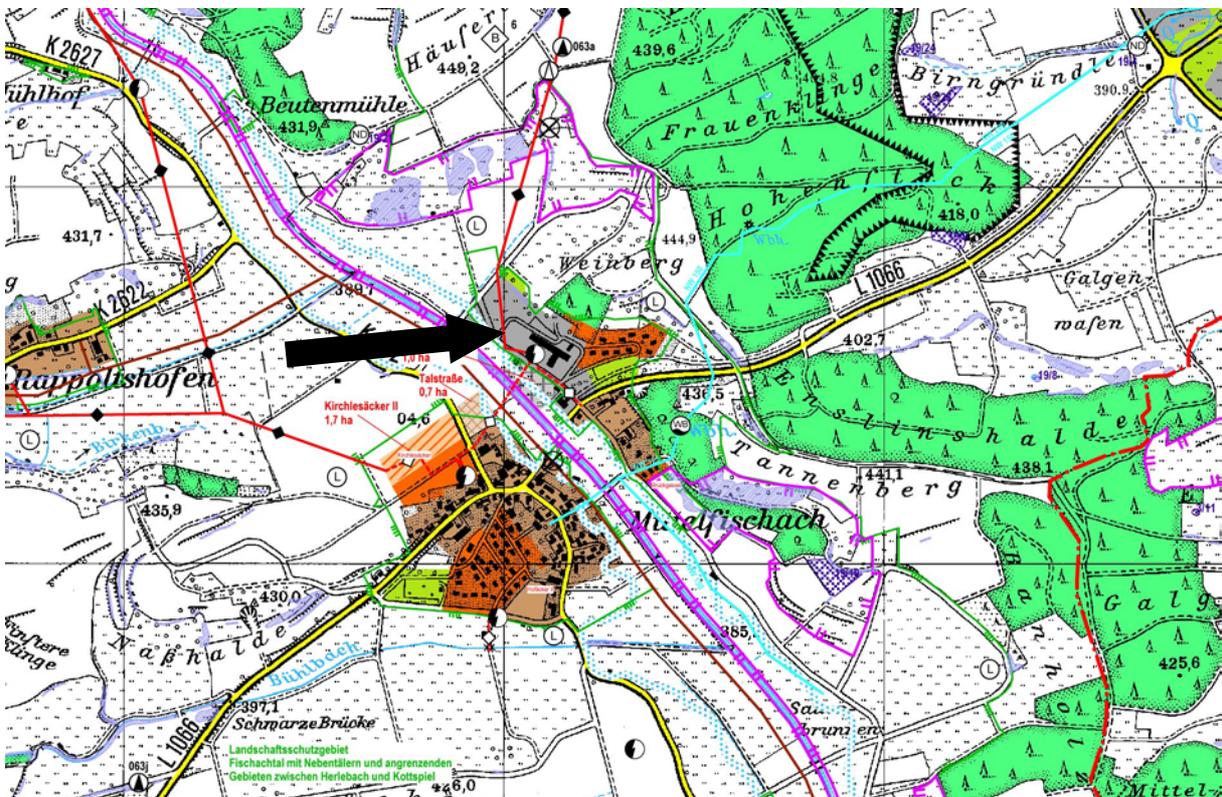


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:6.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Oberes Bühlertal“ (Nr. 7025341) grenzt im Südwesten des Plangebietes an bzw. wird um etwa 10 Meter überlagert. Bei den sich überlagernden Flächen handelt es sich jedoch nur um Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie landwirtschaftliche Flächen. Die Grenze der für gewerbliche Nutzung bestimmten Bereiche verschiebt sich geringfügig zur Fischach hin. Durch die geplante Hecke sowie die sich anschließende Landwirtschaftsfläche wird das Gewerbe gegen die Fischach jedoch abgeschirmt, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und der darin geschützten Arten kommt.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Nr. 1.27.088). Die bestehende Bebauung wurde damals berücksichtigt und ausgespart. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.09.2018 kann für das geplante Vorhaben eine Befreiung erteilt werden.

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

B.6.2 Biotopschutz

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, wird durch die Planung jedoch nicht tangiert:

- Nr. 169251270131 „Feldhecke N Mittelfischach II“
geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Biotopbeschreibung von 1996 teilweise noch zutreffend. Änderungen: Die Hecke ist von Schlehe und Zwetschge beherrscht, weitere Obstbäume sind eingewachsen, lückige Abschnitte existieren derzeit nicht. Am NO-Rand ufert die Hecke in die angrenzende Streuobstwiesenbrache aus. Im SW grenzt aktuell der Lagerplatz eines Betonröhrenwerks an. Krautschicht und Säume grasreich, im Bestandesinneren viel Wald-Zwenke, randlich Fettwiesengräser.

1996: Die dicht und hoch gewachsene Feldhecke mittlerer Standorte mit einzelnen Obstbäumen verläuft auf einer 1,5m hohen, steil nach Südwesten abfallenden Böschung in Südost-Nordwest-Richtung. Nach Norden grenzt eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese, nach Süden Intensivgrünland an. Die angrenzenden Böschungflächen liegen brach. In der Mitte ist die Feldhecke für einen kurzen Abschnitt etwas lückig. Danach setzt sie sich wieder dicht mit Schlehen-Dominanz nach Nordwesten fort.

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop grenzt direkt außerhalb an den Geltungsbereich an, wird durch die Planung jedoch nicht tangiert:

- Nr. 169251270124 „Ufer-Schilfröhricht II nördl. Mittelfischach“
geschützt als Auwälder, Röhrichte und Großseggen-Riede

Biotopbeschreibung 2015: *Die ehemals weit im NW aufgenommenen, kurzen Teilflächen weisen kaum noch Schilfbewuchs auf (vermutlich häufig gemäht) und wurden gelöscht. Die verbleibende Teilfläche nördlich des Ortes ist aktuell zu etwa mehr als 2/3 von einem lockeren, gepflanzten, noch jungen, bachbegleitenden Auwald aus überwiegend standortgerechten Arten (Esche, Erle) eingenommen. Stufigkeit und Strauchschicht schwach. Krautschicht mit einer Mischung aus Schilf, Brennnessel, diversen Hochstauden (Mädesüß, Baldrian) und weiteren Nitrophyten (Zaunwinde, Kratzbeere u.a.). Lücken im Gehölz werden von dichten, hochwüchsigen Schilfröhrichten mit denselben Artenkombinationen wie in der Krautschicht des Bauchauwaldes geschlossen.*

Biotopbeschreibung 1996: *Das dicht gewachsene Ufer-Schilfröhricht verläuft auf beiden Seiten der Fischach an der asphaltierten L1066 beginnend in Südost-Nordwest Richtung. Nach Südwesten und Nordosten grenzen entweder zweischürige Fettwiesen oder zumindest 6m breite Wiesenstreifen an. Das Ufer-Schilfröhricht endet im Nordwesten an einem die Fischach überquerenden geschotterten Feldweg. Ca. 550m nordwestlich davon begleitet ein weiteres beidseitiges Ufer-Schilfröhricht die Fischach auf einer Strecke von 50m. Wobei das Röhricht auf dem nordöstlichen Ufer lückiger ist. Alle drei Teilflächen haben eine durchschnittliche Breite von 1,5m und liegen brach. Durch die Mahd der angrenzenden Flächen ist eine Verbreiterung nicht möglich. Der Unterwuchs in allen Teilflächen besteht dominant aus Brennnesseln mit Pflanzen der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur.*

B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Der nun als Gewerbefläche hinzukommende Bereich wird momentan als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und bietet damit keinen Lebensraum für streng geschützte Arten. Aufgrund des nördlich angrenzenden Betriebs und den damit verbundenen Störungen kommen auch keine Brutvögel des Offenlands vor.

In den Gehölzbestand der Fischach, der bereits außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird höchstens punktuell im Zuge des geplanten Retentionsbeckens eingegriffen. Aufgrund des über 25 Meter breiten Grünstreifens zwischen den neuen Gewerbeflächen und dem Gehölzstreifen der Fischach sowie der zusätzlichen geplanten Hecke ist von keinen Auswirkungen des Gewerbes auf die Gehölze und dort potenziell vorkommende Vögel oder Fledermäuse auszugehen.

B.6.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich der Fischach. Nach der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte zeichnet sich die Flächenausbreitung des HQ 100 differenziert ab. Hierbei handelt es sich um Rohdaten, die noch plausibilisiert werden müs-

sen. Das Volumen des Verlustes der Retentionsfläche wird von einem externen Fachbüro berechnet und muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Das Büro „ipe Ingenieur Plan Eissing“ hat das Volumen des Verlustes der Retentionsfläche berechnet. Durch das Gewerbegebiet und den Rad- und Fußweg verringert sich die Retentionsfläche der Fischach um ca. 175 m³. Diese Fläche wird zwischen Rad-, Fußweg und der Fischach mit einer mittleren Abtragtiefe von 17 cm ausgeglichen. Dies wurde mit der unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt und geklärt.

B.6.6 Denkmalschutz

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

B.6.7 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit der vorliegenden Änderung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.9 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 und Pflanzen, 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

Die aus den vorhergehenden Bebauungsplänen stammenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden, sofern noch zeitgemäß, in den Textteil übernommen und ggf. angepasst. Darüber hinausgehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

In das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Biotop „Feldhecke N Mittelfischach II“ wird nicht eingegriffen. Die zu dessen Schutz festgesetzte Pflanzbindung wird entsprechend der letzten Biotopkartierung erweitert.

Weitere Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Baufenster im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) wird in vorliegender Planung vergrößert. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ und „Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung“ werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, gelten für die festgesetzten Gebietstypiken GE und GEe 1-4 und werden um folgende Punkte ergänzt:

- Im festgesetzten GEe 1 sind zukünftig neben den festgesetzten Dachformen auch Satteldächer zulässig,
- das festgesetzte GEe 2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ wird in vorliegender Planung in „GEe 4“ umbenannt,
- die zulässige Dachneigung von 0°- 48° ist für GEe 1 bis GEe 4 zulässig. Mit vorliegender Änderung sollen die zulässigen Dachneigungen einheitlich angepasst werden.

Die Gemeinbedarfsfläche wurde bislang über keine planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt und auch mit vorliegender Planung werden keine Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um eine Fläche, auf welcher Sonderformen errichtet werden und wurden, welche von der Kommune in hoheitlicher Selbstverwaltung städtebaulich sensibel geregelt werden.

B.9.1 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund einer Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung vom 02.11. bis 03.12.2018 werden für die Gewerbegebiete GE und GEe 4 im Überschwemmgebiet Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Gewerbegebiet GE wird auf 390,8 m+NN und im GEe 4 wird auf 390,4 m+NN festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

B.9.2 Nebenanlagen

Aufgrund einer Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung vom 02.11. bis 03.12.2018 sind in den Grünflächen zusätzlich oberirdische Nebenanlagen unzulässig. Ausgeschlossen davon sind Bolz- und Kinderspielflächen.

B.9.3 Landwirtschaft

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ ist im Süden des Geltungsbereiches eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Da mit vorliegender Planung das Baufeld nach Süden hin vergrößert wird, wird die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche verkleinert. Im Westen des Geltungsbereiches wird das ausgewiesene Baufeld des Bebauungsplanes „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ zurückgenommen und dort eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

B.9.4 Grünflächen

Es werden mehrere öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen für Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen wie auch als Seitengräben für Feldwege, Verkehrsgrün und für einen Bolz- und Kinderspielplatz.

B.9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme der Streuobstwiese wird weiterstehend übernommen und an neuere Vorgaben und Erkenntnisse angepasst.

Die Maßnahme zum Gewässerrandstreifen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Da inzwischen ausreichend Gehölze entlang der Fischach zu finden sind, wurden die Pflanzbindungen und Wiesenbereiche herausgenommen und stattdessen eine Hochstaudenflur festgesetzt.

Zur besseren Zuordnung werden den zwei Maßnahmen eigene Maßnahmennummern zugeteilt (bisher liefen sie unter der gleichen Maßnahmennummer).

B.9.6 Pflanzgebote

Die bisher festgesetzten Pflanzgebote werden sowohl inhaltlich wie auch in ihrer Anzahl und Lage an die vorliegende Planung sowie aktuelle Erkenntnisse angepasst. Dazu werden die flächenhaften Pflanzgebote auch neu durchnummeriert.

B.9.7 Pflanzbindungen

Die erhaltenswerten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den Vorgaben aus dem Textteil zu ersetzen. Die Pflanzbindung des Biotops in der Streuobstfläche im Norden wurde entsprechend der neuesten Biotopkartierung angepasst.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

Das Baufenster im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) wird in vorliegender Planung vergrößert. Die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und gelten für die festgesetzten Gebietstypiken GE und GEe 1-4.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden bislang keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt und auch mit vorliegender Planung werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen. Es handelt

sich um eine Fläche, auf welcher Sonderformen errichtet werden und wurden, welche von der Kommune in hoheitlicher Selbstverwaltung städtebaulich sensibel geregelt werden.

B.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind in den landwirtschaftlichen Flächen sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen des Überschwemmungsgebietes der Fischach nicht zulässig.

B.11. Verkehr

Die öffentliche Erschließungsstraße „Weinberg“ wird verkürzt. Der bestehende Radweg wird nach Süden verschoben. Die restliche verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

B.12. Technische Infrastruktur

B.12.1 Wasserversorgung

Im vorliegenden Geltungsbereich verläuft im bestehenden Straßenkörper eine Ortswasserleitung, welche erhalten werden soll.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Januar 2019

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Weinberg-Steigeräcker, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinberg-Steigeräcker, 3. Änderung“ werden unverändert aus den Bebauungsplänen „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ und „Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung“ übernommen. Die aufgeführten Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten bei nicht expliziter Erwähnung für die festgesetzten Gebietstypiken GE und GEe 1-4.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind nachweislich Überschwemmungen aufgetreten. Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird verwiesen. Darüber hinaus ist im Planbereich mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Sofern tiefer als 1,0 m unter bestehendem Gelände gegründet bzw. erschlossen werden soll, ist die Vereinbarkeit der Bebauung mit dem Grundwasserschutz durch eine hydrogeologische Erkundung zu überprüfen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nicht erheblich belästigende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

P.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und GEe 2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich störende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

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

P.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 3) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich störende:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

P.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 4) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich störende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

P.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Fläche bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, Sportanlagen und Spielanlagen für Kinder und Jugendliche sowie zugehörige Nebenanlagen.

P.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 einschließlich befestigter Flächen, darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse, eine Baumassenzahl und eine Geschoßflächenzahl werden nicht festgesetzt.

P.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude darf – gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika – auf 2/3 der Gebäudelänge 7,5 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf 11,5 m – gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Die Silos sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

P.3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Gewerbegebiet GE wird auf 390,8 m+NN festgesetzt. Die EFH im GEE 4 wird auf 390,4 m+NN festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.4 Nebenanlagen

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

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

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind die Bolz- und Kinderspielplatzflächen.

P.5 Bauweise

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

Abweichende Bauweise (a)

Es ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig.

P.6 Garagen, Stellplätze

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen zur Gebietseingrünung dargestellten Bereichen.

P.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzung, Einfriedigung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Es werden im Westen des Geltungsbereiches sowie südlich des verlaufenden Fuß- und Radweges landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

P.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden mehrere öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt, die gemäß den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen herzustellen sind. Weitere Grünflächen dienen als Verkehrsgrün sowie zur Entwässerung von Feldwegen. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche als Bolz- und Kinderspielplatz festgesetzt.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Streuobstwiese

Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Der Bestand ist durch Neupflanzungen gemäß den Anforderungen der Pflanzgebote im folgenden Kapitel zu ergänzen.

Die Wiesenfläche ist zweimal im Jahr zu mähen, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Es wird jedoch empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich auch hier das Mähgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Im Herbst ist eine kurze Nachbeweidung mit mähähnlichem Charakter in der Regel möglich (keine Standweide!). Sie darf jedoch keine Artenverarmung zur Folge haben.

Eine Dünung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald sich ein stabiler Magerwiesenbestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung, die sich an folgenden Werten orientieren kann, erfolgen:

- Festmist
 - bis zu 100 dt/ha
 - Herbstausbringung **oder**
- Gülle
 - bis zu 20m³ verdünnte Gülle (TS-Gehalt etwa 5 %)
 - nicht zum ersten Aufwuchs **oder**
- Mineraldünger
 - bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha
 - kein mineralischer Stickstoff.

M2: Hochstaudenflur entlang der Fischach

Auf der im Plan mit M2 dargestellten Fläche ist durch Einsaat oder Heumulchsaat eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Auf der Fläche ist zudem die Anlage eines Retentionsbeckens zulässig.

Eine Mahd der Fläche ist im Abstand von einem bis zu 3 Jahren sinnvoll, so weit sie nicht durch Strömung oder Hochwässer natürlichen offen gehalten wird. Die Mahd hat zwischen Mitte September und Februar zu erfolgen. Das Mahdgut ist (am besten erst nach ein bis zwei Tagen) abzuräumen. Die Pflege der Hochstaudenflur hat abschnittsweise zu erfolgen. Mindestens 50 Prozent sind dabei stehen zu lassen. Die Mäharbeiten sollten möglichst mit hoch eingestelltem Mähbalken stattfinden. Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen sollten nicht genutzt werden.

Ggf. kann die Pflege im Zug einer späten Mahd der zumindest teilweise angrenzenden Wiese stattfinden.

P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind an verschiedenen Stellen Bäume zu pflanzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg 1:

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot 1 (Pfg 1) dargestellten Fläche ist eine 5-reihige, frei wachsende Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Im schmäleren, nordöstlicheren Bereich ist eine 3-reihige, frei wachsende Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

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

Pfg 2:

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot 2 (Pfg 2) dargestellten Fläche ist eine 2-reihige, frei wachsende Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock

gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Pfg3:

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot 3 (Pfg 3) dargestellten Fläche ist eine 1-reihige, frei wachsende Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Alternativ ist auch die Anlage einer Schnitthecke (z.B. Buchenhecke) zulässig.

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

Pfg4:

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot 4 (Pfg 4) dargestellten Fläche ist eine 3-reihige, frei wachsende Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

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

Pflanzliste 2:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rahmnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind als einzel- und flächenhafte Pflanzbindung dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze entsprechend den Vorgaben der Pflanzgebote aus dem vorhergehenden Kapitel zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Weinberg-Steigeräcker, 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Weinberg-Steigeräcker, 3. Änderung“ orientieren sich an den örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Weinberg-Steigeräcker, 1. Erweiterung“ und „Weinberg-Steigeräcker, 2. Änderung“. Die aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gelten für die festgesetzten Gebietstypiken GE, GEe 1-4.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig. Dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im GE sind die Dächer gewerblicher Gebäude und Wohngebäude als gleichseitig geneigtes Satteldach, Sheddach, Tonnendach, Pultdach oder Flachdach mit einer Dachneigung von 1° - 22° auszuführen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind Shed-, Tonnen-, Pult-, Sattel- oder Flachdächer zulässig. Diese sind in einer Dachneigung von 0° bis 48° auszuführen.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit davorliegender Gehölzabpflanzung bestehen; Zaunhöhe max. 2,0 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit den Einfriedungen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

O.4 Stellplätze PKW

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, etc.)

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbung über der Attika bzw. Traufe ist unzulässig.

O.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen sind in den landwirtschaftlichen Flächen sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen des Überschwemmungsgebietes der Fischach 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 Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die

Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	10.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2018
Auslegungsbeschluss	am	18.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.10.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.11. bis	03.12.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	31.01.2019

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 18.10.2018

Obersontheim,
den 22.01.2019

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.01.2019