

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„BECK HOLZBAU 1904“
IN JUNGHOLZHAUSEN**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.6.3 Nebenanlagen	14
B.6.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.6.5 Sichtfelder	14
B.6.6 Anbaubeschränkung Kreisstraße	14
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.6.9 Private Grünflächen	15
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.6.11 Pflanzgebote	16
B.6.12 Pflanzbindungen	16
B.7. Örtliche Bauvorschriften	16
B.7.1 Äußere Gestaltung	16
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.8. Verkehr	17
B.8.1 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz	17
B.9. Technische Infrastruktur	17
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	17
UMWELTBERICHT	18
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	18
U.2. Städtebauliche Konzeption	18
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	18
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	18
U.5. Übergeordnete Planungen	18

U.5.1	Regionalplan	18
U.5.2	Bauleitplanung	18
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	18
U.5.2.2	Landschaftsplan	18
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	18
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	19
U.6.1	Untersuchungsgebiet	19
U.6.2	Untersuchungsumfang	19
U.6.3	Fachgutachten	19
U.6.3.1	Gutachterliche Stellungnahme immissionsverträglicher Betrieb	19
U.6.3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Biotopverbund	20
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	21
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	22
U.7.6	Artenschutz	23
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	23
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	23
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	24
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	24
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	24
U.7.7	Gewässerschutz	25
U.7.8	Denkmalschutz	25
U.7.9	Immissionsschutz	25
U.7.10	Landwirtschaft	25
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	26
U.7.12	Altlasten	26
U.7.13	Starkregen	26
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	26
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	26
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	27
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
U.8.1.3	Schutzgut Boden	29
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	30
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	31
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	31
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	32
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	33
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	33
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	34
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	34
U.9.	Maßnahmenkonzeption	34
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	35
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	35
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	35
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	36
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	36
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	36

U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	36
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	36
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	36
U.10.	Zusätzliche Angaben	36
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	37
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	37
U.10.4	Zusammenfassung	37
U.10.5	Referenzliste	39
TEXTTEIL		40
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	40
O	Örtliche Bauvorschriften	45
H	Hinweise und Empfehlungen	47
VERFAHRENSVERMERKE		51
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG		53

ANHANG

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

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Untersuchung Offenlandbrüder, *Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, 19.05.2022*
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Untersuchung Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, 08.08.2021*
- gutachterliche Stellungnahme, Untersuchung zur Machbarkeit einer geplanten Betriebserweiterung (Immissionsverträglichkeit), *rw bauphysik, 04.03.2024*
- Vorhaben- und Erschließungsplan, *Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, 27.02.2024*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Verwaltungsgemeinschaft Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000	13
Bild 5: Luftbild, 1:2.500	13
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500	21
Bild 7: Bestand Streuobstwiese (nicht geschützt), 1:2.500	22

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger aus der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Beck Holzbau GmbH
Neuer Weg 5
74542 Braunsbach-Jungholzhausen

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

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

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

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

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

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- gutachterliche Stellungnahme, Untersuchung zur Machbarkeit einer geplanten Betriebs-erweiterung (Immissionsverträglichkeit)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der gewachsene Holzbaubetrieb „Beck Holzbau GmbH“ befindet sich bereits seit 1904 in der Ortslage von Jungholzhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Braunsbach. 2015 wurde der Holzbaubetrieb von einem Nachfolger übernommen und stetig weiterentwickelt. Heute werden insbesondere Holzhäuser gefertigt. Um die weitere Entwicklung der Firma sicherzustellen sind umfangreiche Firmenerweiterungen und Neubauten erforderlich, die in der bisherigen innerörtlichen Lage nicht mehr realisiert werden können. Deshalb möchte die Firma an den östlichen Ortsrand von Jungholzhausen expandieren.

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um eine im Außenbereich liegende Fläche für die derzeit kein Baurecht besteht.

Die Gemeinde Braunsbach möchte dem Vorhabenträger die Realisierung des Vorhabens gerne ermöglichen. Um Planungsrecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde möchte die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB bestimmen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Fläche für die Firmenerweiterung liegt östlichen der Ortslage von Jungholzhausen und schließt an diese direkt an. Im Norden und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich direkt an die Kreisstraße K 2548 an. Von hieraus soll auch die HAUPTERSCHLIEßUNG des neuen Firmengeländes erfolgen. Diese Betriebszufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Von der Straßenbauverwaltung wird daher die Anlage einer Linksabbiegespur als erforderlich eingefordert.

Im Süden schließt die innerörtliche Erschließungsstraße ‚Heergäßle‘ an den Geltungsbereich an.

Geplant ist auf der Fläche der Bau einer Abbund- und Montagehalle mit angeschlossenem dreigeschossigem Bürogebäude, eine zweite Halle als Materiallager, Abstellbereich und eine Heizzentrale.

Die Abbund- und Montagehalle soll als Satteldachgebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 15,3 m errichtet werden. Das angebaute Bürogebäude soll ein Flachdach erhalten und weist eine Gebäudehöhe von ca. 9,3 m auf. Die weiter südlich geplante zweite Halle soll ebenfalls ein schwach geneigtes Satteldach erhalten und hat eine Gesamthöhe von ca. 13,3 m.

Die Hauptgrundstückszufahrt soll von Norden von der Kreisstraße erfolgen. Aufgrund der erforderlichen Wenderadien ist dies nur in diesem Bereich möglich. Nach Westen soll das neue Betriebsgelände durch eine innerörtliche Zufahrt erschlossen werden. Hierüber soll vor allem die Verbindung mit dem innerörtlichen Firmenteil erfolgen.

Nach Süden, zum Heergäßle ist eine weitere Grundstückszufahrt für kleinere Lieferwagen (Sprinter, PKW) geplant. Eine Zufahrt von LKWs ist aufgrund der erforderlichen Wenderadien hier nicht möglich.

Nach Süden und Osten, zum freien Landschaftsraum, soll das Firmengelände durch einen 8,50 m bzw. 10,0 m breiten Grünstreifen, mit jeweils einer Baumreihe, in diese eingebunden werden.

Das Firmengelände fällt insgesamt von Norden nach Süden leicht ab. Die Entwässerung muss zwingend im Trennsystem erfolgen. Hierzu soll auf dem Firmengelände ein Retentionsbecken realisiert werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,85 ha.

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ teilweise als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, teilweise ohne Flächendarstellung und in Teilbereichen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Landwirtschaft



Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Gemäß der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich das Plangebiet teilweise randlich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Plansatz 3.2.3.3 hierzu lautet:

- Z (1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzung für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion aufweist werden als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzung 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (2) Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.*
- Z (3) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen 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

Die Planung dient der dringend erforderlichen Betriebserweiterung am bestehenden Standort und ist daher standortgebunden. Durch die Planung ist ein randlicher Teilbereich des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überplant. Es wurde versucht die Planung möglichst flächenschonend zu minimieren um einen möglichst geringen Bereich des Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu überplanen.

Da Jungholzhausen komplett durch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umschlossen ist, stand keine Alternativflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsstandort zur Verfügung.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" ist die Fläche teilweise als bestehende gemischte Baufläche und teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser muss daher im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

(Anm.: Der Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 7. Änderung" ist auch bereits rechtswirksam, es handelt sich dabei um eine reine Textänderung zur Herausnahme der Sonderbaufläche „Windkraftanlage Wasseräcker“.)

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach-Untermünkheim wurde 2006 von der Arbeitsgruppe Umwelt erstellt. Die zu überplanende Fläche befindet sich östlich angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Äcker und Grünland genutzt. Der Landschaftsplan gibt südlich des Geltungsbereichs einen Gewässerlauf an. Zusätzlich wird zentral innerhalb des Geltungsbereichs ein Quellaustritt sowie einen Wasserlauf angegeben. Letzterer ist jedoch nicht mehr im Gelände als oberirdischer Verlauf vorhanden. Im Norden führt die Kreisstraße K 2548 entlang.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

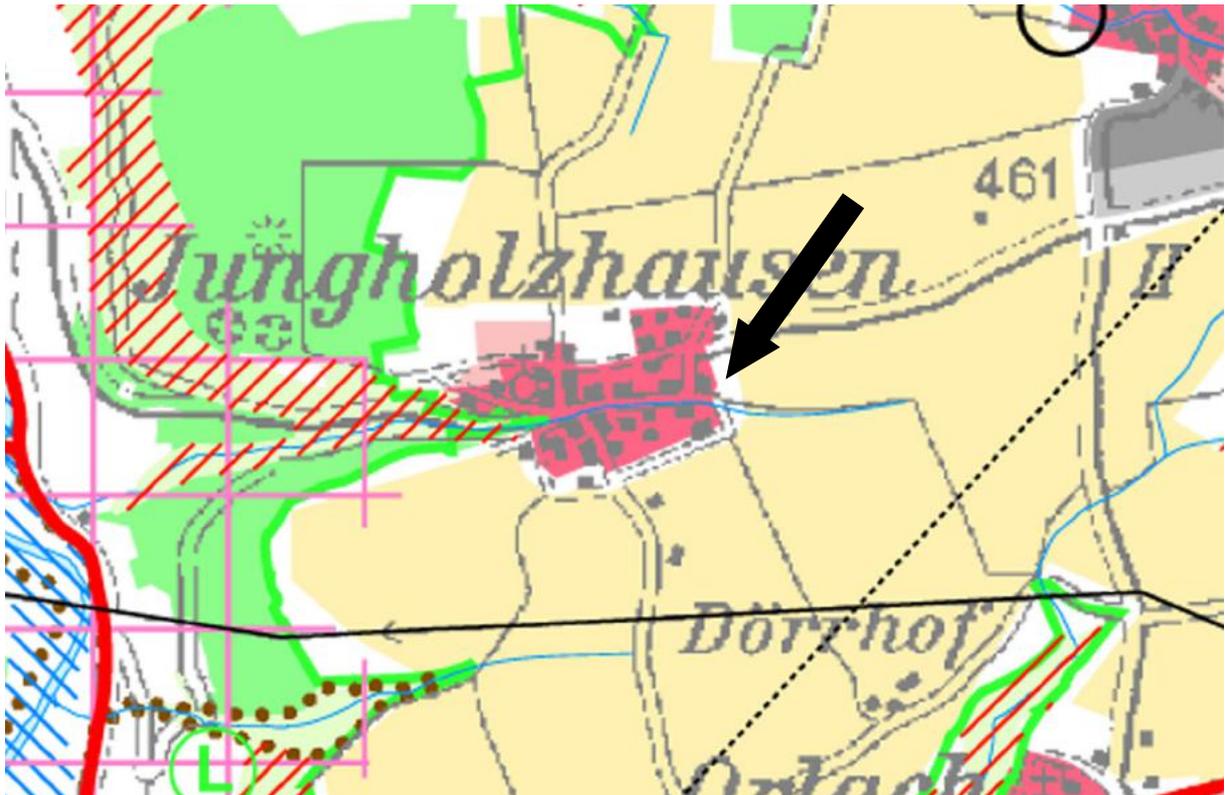


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

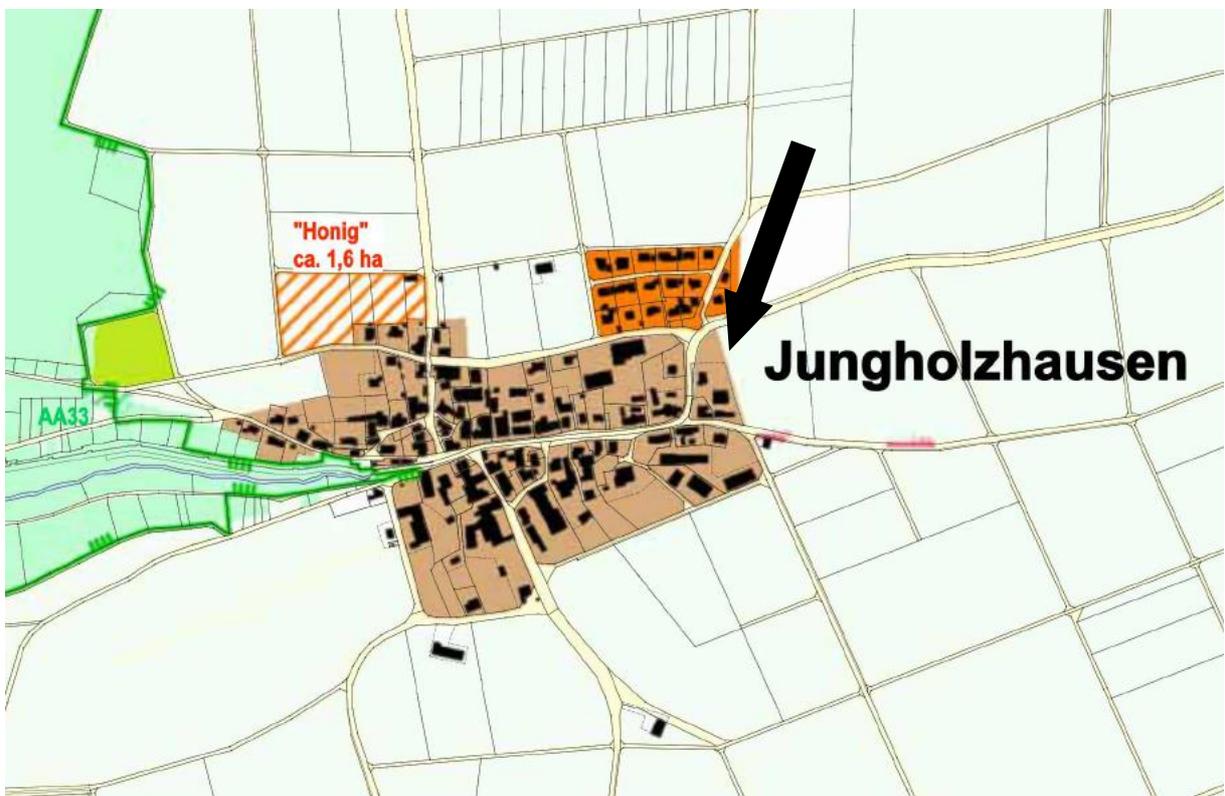


Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000

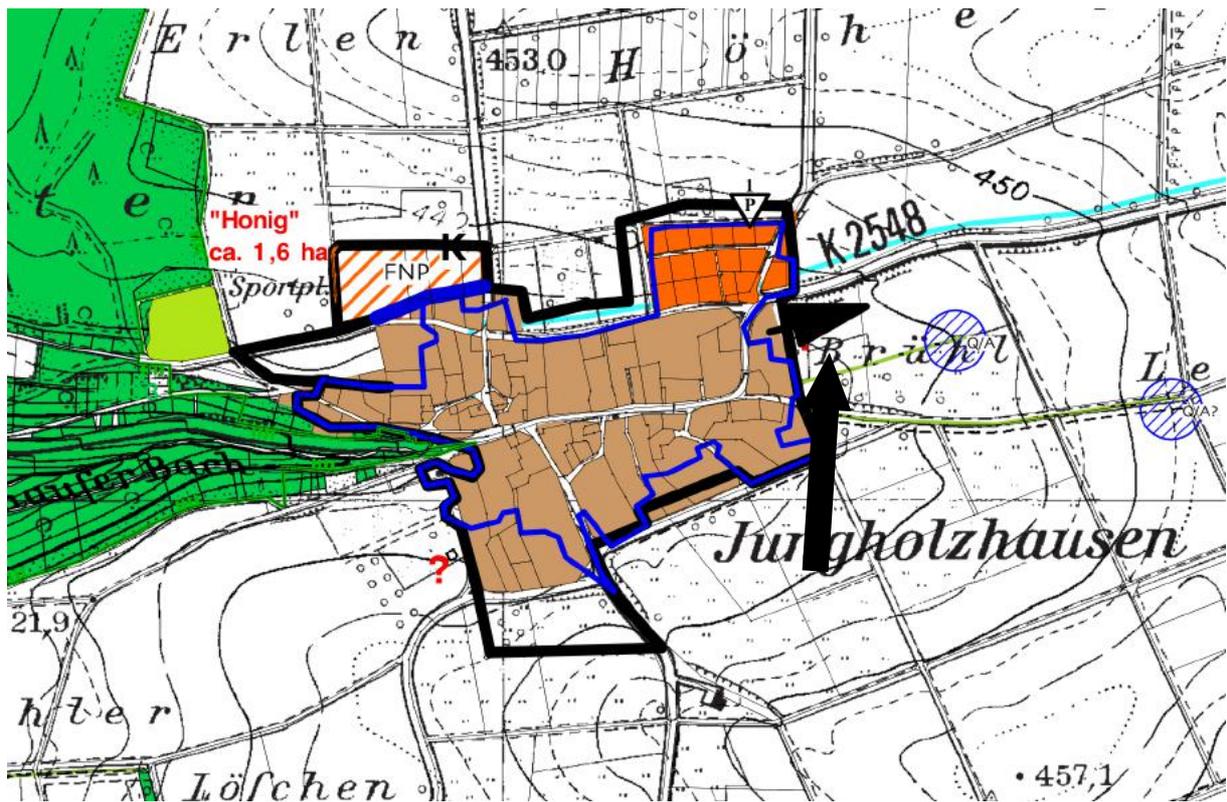


Bild 4: Landschaftsplan "Verwaltungsgemeinschaft Braunsbach-Untermünkeim", 1:10.000

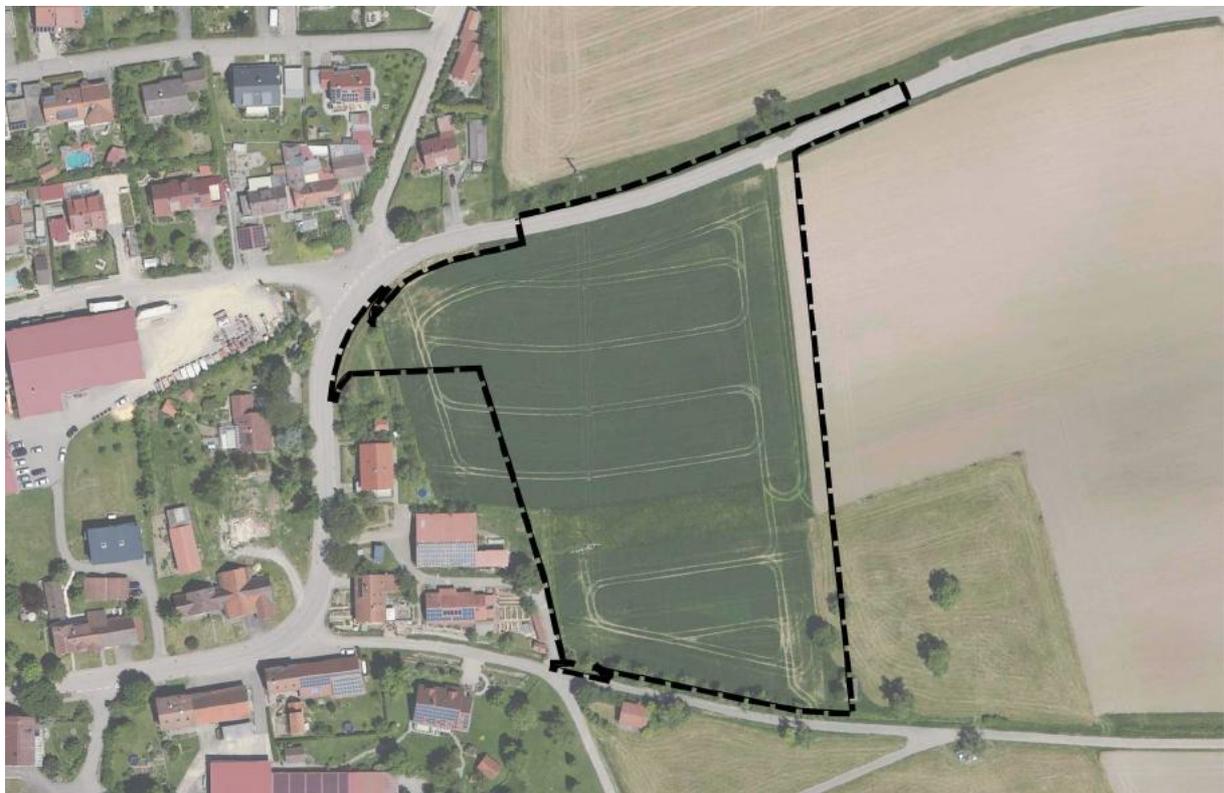


Bild 5: Luftbild, 1:2.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Firmenerweiterung, der westlich an die Kreisstraße angrenzenden, bestehenden Firma Beck Holzbau GmbH entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw zulässig.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellte Vorhaben zulässig. Die im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Baugrenze ist dabei zu berücksichtigen.

B.6.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe der Nebenanlagen beträgt 4,50 m.

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

B.6.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.6.5 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden in Absprache mit der Straßenbaubehörde an der nördlichen und westlichen Ausfahrt zur Kreisstraße K 2548 Sichtfelder festgesetzt. Diese sind eigentumsrechtlich zu sichern und von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

B.6.6 Anbaubeschränkung Kreisstraße

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) von 15 m zur Kreisstraße K 2548 wird hingewiesen.

Der geplante Anbau des Bürogebäudes und die Dachüberstände der Halle 1 liegen teilweise in diesen Anbauabstand.

Im vorliegenden Fall wurde von der unteren Straßenbaubehörde bereits festgestellt, dass die Sichtfelder von den Zufahrten des Baugrundstücks zur Kreisstraße durch den Anbau nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Angaben des Vorhabenträgers kann das Gebäude nicht verschoben werden, da ansonsten die Platzverhältnisse die Wendemöglichkeiten für die LKW's und somit die betriebsinternen Abläufe beeinträchtigt würden. Aufgrund dem Vorhabenträger geschilderten Angaben, der örtlichen Verhältnisse, der Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze und um eine unbilligende Härte zu vermeiden ist die untere Straßenbehörde bereit stets widerruflich von den straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG ausnahmsweise abzuweichen. Die Ausnahmeregelung bezieht sich lediglich auf den Über-eck-Bau des Bürogebäudes mit Sozialräumen.

Aufgrund der Abweichung der Anbaubeschränkungen hat der Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren eine Erklärung vorzulegen, in der er das Straßenunterhaltungspersonal von haftungsrechtlichen Ansprüchen freistellt, die aufgrund des verringerten Abstandes zur befestigten Fahrbahn der Kreisstraße durch Schäden an Gebäuden oder parkenden Fahrzeugen im Zuge von Unterhaltungsarbeiten (z. B. Winterdienst, Mäharbeiten, usw.) entstehen könnten.

Gegen den in den in den Anbauabstand hineinreichenden Dachüberstand der Halle 1 wurden von der Straßenbauverwaltung ebenfalls keine Bedenken geltend gemacht, da weder die Sicht noch die Unterhaltungsmaßnahmen beeinträchtigt werden würden. Die Traufe (447.63 ü.NN) liegt 11.31 m höher als die K 2548 (436.32 ü.NN). Der freie Durchgang unter dem Dachüberstand auf dem Grundstück (435.50 ü.NN) beträgt 13.13 m.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt zur Kreisstraße K 2548 ist in den mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot markierten Bereichen unzulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten. Diese privaten Grünflächen dienen zur Eingrünung, als Freihaltflächen und zur Minimierung des Eingriffes.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Regenrückhaltebecken sind zulässig.

Zur Eingrünung und zur Kompensation des Bauvorhabens werden Bäume gepflanzt.

B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung gemacht.

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

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

B.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.6.12 Pflanzbindungen

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

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

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

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw jeweils dargestellten Dachformen, Dachneigungen zulässig.

Zur Einfügung in das Ortsbild und den angrenzenden Landschaftsraum ist die Dachdeckung mit gedeckten roten bis braunen Dachmaterialfarben auszuführen.

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

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw jeweils dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Weitere erforderliche Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, sind abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Das neue Betriebsgelände wird über drei Zufahrten an das vorhandene Straßensystem angebunden. Für die nördliche Betriebszufahrt ist in Abstimmung mit der unteren Straßenbaubehörde die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Kreisstraße K 2548 erforderlich. Der im Plan dargestellten, reduzierten regelkonformen Form nach Stand der Technik, wurde von der unteren Straßenbauverwaltung zugestimmt.

B.9. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung wird an das vorhandene System angebunden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Ein Regenrückhaltebecken ist im südlichen Geltungsbereich geplant.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Braunsbach, im März 2024

Hägele
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Es lässt sich unmittelbar östlich angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen verorten. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Innerhalb des Geltungsbereichs soll die Firma „Beck Holzbau GmbH“ erweitert werden. Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Einige Obstgehölze, vorwiegend Halbstämme, befinden sich entlang des Geltungsbereichs und teilweise innerhalb. Im Norden führt die Kreisstraße K 2548 entlang. Südlich fließt das Oberflächengewässer „Jungholzhausener Bach“.

Das Gebiet ist umgeben von weiteren intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2021, Dezember 2021 und vom März 2023 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis der Relevanzeinschätzung vom 13. Juli 2021 wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde faunistische Gutachten durchgeführt. Im Zuge der Planung hat sich der Geltungsbereich im Bereich der Kreisstraße nach Norden erweitert sowie nach Osten um ca. 6 m verbreitert. Über das Gewässer „Jungholzhausener Bach“ wird eine kleinere Zufahrt im Süden geschaffen. Plausibilitätsprüfungen vor Ort zum erweiterten Geltungsbereich im Dezember 2021 und im März 2023 haben jedoch ergeben, dass die erstellten Gutachten den Erweiterungsbereich ausreichend mit abdecken und keine weiteren artenschutzrechtlichen Gutachten notwendig sind.

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen der Brutvögel des Offenlands und des Falters Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling (spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen, saP)

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Gutachterliche Stellungnahme immissionsverträglicher Betrieb

Die Aussagen zum Immissionsverträglichkeit sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vom Ingenieurbüro rw bauphysik wurde untersucht ob das geplante Vorhaben als immissionsverträglicher Betrieb zu führen ist. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, das dies möglich ist. *„Ein Immissionsverträglicher Produktionsbetrieb zur Tagzeit ist bereits mit einfachen baulichen Maßnahmen möglich. Für einen Produktionsbetrieb zur Nachtzeit ist mit deutlich höheren Maßnahmen zur rechnen.“*

In allen Fällen sind dies bauliche Maßnahmen am Gebäude und entsprechende Betriebsabläufe. Die Maßnahmen sind zum einen von den geplanten Betriebszeiten und zum anderen von der abschließenden konkreten Planung abhängig.

„Sollte sich bei einer konkreteren Planung zeigen, dass deutlich niedrigere Innenpegel als in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme angesetzt wurden, können die Anforderungen an die Außenbauteile geringer ausfallen.“

Die erforderlichen Maßnahmen sind in der gutachterlichen Stellungnahme beschrieben und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anhang diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) und Falter (Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling) nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde Dipl. Landschaftsplanerin Frau Jüttner mit den entsprechenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen beauftragt. Die Ergebnisse der im Jahr 2021 (Falteruntersuchung) und im Jahr 2022 (Untersuchung Offenlandbrüter) abgeschlossenen Gutachten werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume

(Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine im Landesweiten Biotopverbund hinterlegten Standorte. Die Wiesenbereiche mit den Obstbäumen, die im Südosten des Geltungsbereichs liegen, sowie das Fließgewässer „Jungholzhausener Bach“ stellen jedoch wichtige Flächen für einen Biotopverbund mittlerer sowie feuchter Standorte dar. Im Westen des Vorhabens, innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, befinden sich bereits Barriereflächen für den Landesweiten Biotopverbund.

Prognose

Weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen des Landesweiten Biotopverbundes maßgeblich durch die Planung betroffen. Die Wiesenbereiche mit den Bäumen im Osten können über Grünflächen und Pflanzbindungen erhalten werden. Die Flächen entlang des Fließgewässers bleiben, bis auf die Anlage einer Zufahrt im Südwesten, unberührt



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.

- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
 - Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei hochstämmige Streuobstbäume in höheren Altersstufen. Die Bäume sind in einem eher ungepflegten Zustand. Die Unternutzung besteht aus einer Mähwiese, die als artenreiche Fettwiese anzusprechen ist. Der Bestand der Streuobstbäume weist eine Größe von $< 1.500 \text{ m}^2$ auf. Die Obstgehölze am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind als Halbstämme zu beschreiben.

Prognose

Es liegt keine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese (nicht geschützt), 1:2.500

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel des Offenlandes und der Falter Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zwei faunistische Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saPs), die durch Dipl. Landschaftsplanerin Frau Jüttner im Jahr 2021 (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und im Jahr 2022 (Avifauna Offenlandbrüter) durchgeführt wurden, werden im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling:

„Die Grünlandbereiche des Planbereiches wurden, da der Große Wiesenknopf (die Eiablage- und Futterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) im zentralen Grünlandbereich des Plangebietes zahlreich auftritt, bei zwei Begehungen am 19. Juli 2021 und 05. August 2021 im Zeitraum zwischen 9.00 Uhr und 10.00 Uhr bei teilweiser Bewölkung

und Temperaturen um 18°C auf Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings untersucht.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) konnte bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht so dass der Große Wiesenknopf im Zeitraum der Eiablage des Falters Anfang Juli bis Mitte August nicht regelmäßig zum Blühen kommt.“

Avifauna Offenlandbrüter:

„Die Erfassung der Brutvögel des Offenlandes erfolgte innerhalb des Plangebietes sowie in einem 120 m Radius im Offenland. Die Kartierung erfolgte in Form der Revierkartierungsmethode der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Es wurden vier Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Die Begehungen erfolgten am 30. März, 12. April, 26. April und am 13. Mai 2022 in den Morgenstunden zwischen 7.00 Uhr und 10.00 Uhr bei klarem als auch teils bedecktem und bedecktem Himmel und Temperaturen zwischen 2°C und 13°C.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet wurden in den Randbereichen 2 Reviere der Feldlerche nachgewiesen, deren Reviere bis in das erweiterte Untersuchungsgebiet hineinreichen.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling:

„Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und ist auch auf Grund einer regelmäßigen Mahd der zentralen Grünlandfläche von einer Überplanung nicht betroffen.“

Feldlerche:

„Der Verlust von 2 Brutrevieren der Feldlerche kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist deshalb ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllt.“

Es sind demnach vorgezogenen Maßnahmen (CEF) notwendig.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September
- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Feldlerche

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind laut Fachgutachten möglich:

- *Anlage von Feldlerchenfenstern (Für 2 Brutpaare müssen Lerchenfenster in 4 ha Wintergetreide mit geeigneten Standortbedingungen angelegt werden)*
- oder
- *Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen (für 2 Brutpaare müssen mindestens 4000 m² Buntbrachenstreifen mit geeigneten Standortbedingungen angelegt werden)*

Die konkrete Maßnahme wird unter Kapitel U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) benannt und im Anhang 3 „Externe Kompensation“ detailliert beschrieben. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

U.7.7 Gewässerschutz**Wasserschutzgebiete**

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

Die Fläche befindet sich innerhalb der „Flurbilanz 2022“.

Vorbehaltsflur 1:

Die Vorbehaltsflur 1 umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach

den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Die Fläche befindet sich innerhalb der „Flächenbilanzkarte“.

Vorrangfläche Stufe II:

Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr guten Böden mit Hangneigung von 12 - 21 %.

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Starkregen

Für die Gemeinde Braunsbach hat das Ingenieurbüro geomer GmbH im Jahr 2017 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung der Ortschaft Jungholzhausen. Zudem kann die zu überplanende Fläche selbst von Starkregenabflüssen von Osten kommend betroffen sein. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollten Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl

dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich unmittelbar angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Der Grasweg innerhalb des Geltungsbereichs sowie die südlich und außerhalb befindlichen Feldwege können zur Naherholung genutzt werden. Im Norden führt die Kreisstraße K 2548 entlang. Das Gebiet ist umgeben von weiteren intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Erholungseinrichtungen befinden sich im Plangebiet keine.

Prognose

Zur Naherholung nutzbare Wege in die freie Landschaft gehen durch die Planung nicht verloren. Der Ortsrand verschiebt sich durch die Bebauung jedoch weiter in die freie Landschaft. Die geplanten Grünstreifen mit Bepflanzung um das Gewerbegebiet dienen der Eingrünung und zum Ausgleich. Es entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Bestand der im Juli 2021, Dezember 2021 und vom März 2023 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotyp	Ökopunkte	Definition	Flächengröße
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung	14.610 m ²
60.10	Bauwerke	1	Keine - Sehr geringe	10 m ²

			naturfachliche Bedeutung	
33.41	Fettwiese (artenreich)	14*	Mittlere naturfachliche Bedeutung	1.750 m ²
33.41	Fettwiese (artenreicher)	16*	Mittlere naturfachliche Bedeutung	310 m ²
60.21	Völlig versiegelt	1	Keine - Sehr geringe naturfachliche Bedeutung	790 m ²
60.25	Grasweg	6	Geringe naturfachliche Bedeutung	320 m ²
35.64	grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation	11	Mittlere naturfachliche Bedeutung	520 m ²
60.60	Garten	6	Geringe naturfachliche Bedeutung	140 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider. *Die kartierten Fettwiesen weisen einen erhöhten Artenreichtum auf und wurden daher gegenüber dem Feinmodulstandardwert (13) entsprechend höher bewertet.

Die zu überplanende Fläche besteht größtenteils aus intensiv genutzten Ackerflächen. Östlich verläuft ein häufig gemähter Wiesenweg. Zwischen den Ackerflächen im Geltungsbereich befindet sich eine mäßig artenreiche Fettwiese mit einem großen Bestand des Großen Wiesenknopfes. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich, entlang des Fließgewässers, eine Obstbaumreihe mit Niederstämmen ohne Höhlungen. Im Südosten befindet sich ein Schuppengebäude mit einem Laubbaum und zwei markanten Obstbäumen. Dort ist das Grünland als artenreichere Fettwiese zu beschreiben. Weitere Obstbäume befinden sich an den Geltungsbereich angrenzend, sie stellen jedoch keinen geschützten Streuobstbestand dar. Im Nordwesten befindet sich eine Gartenanlage. Südlich fließt das Oberflächenwasser „Jungholzhausener Bach“.

Im Untersuchungsgebiet konnten europarechtlich streng geschützte Brutvögel des Offenlandes und der Falter Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zwei faunistische Gutachten erstellt. Die im August 2021 und im Mai 2022 fertiggestellten Gutachten ergaben, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Von der vorliegenden Planung konnte die Betroffenheit von 2 Brutrevieren der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden.

Prognose

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es, trotz Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich, zu Verlusten von höherwertigen Biotopflächen. Diese gehen als Nahrungsquellen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Es entstehen mittlere negative Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte eine Beeinträchtigung der Feldlerche festgestellt werden. Es gehen zwei Brutreviere verloren. Diese müssen ausgeglichen werden. Der geplante Ausgleich wird unter Kapitel U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) ausgeführt.

Zur Minimierung des Eingriffes werden unter Kapitel U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Maßnahmen festgesetzt.

Zur Eingrünung und zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs Bäume gepflanzt und Maßnahmenflächen zur Etablierung und zum Erhalt mäßig bis artenreicher Fettwiesen und zur Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Im Geltungsbereich haben sich zu gleichen Teilen zwei Bodeneinheiten (J18 und J33) mit den Bodentypen Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde sowie Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium entwickelt. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet und sind in nachfolgender Tabelle je Bodeneinheit aufgelistet.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J18			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering-Mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	Hoch-Sehr Hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J33			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel-Hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Mittel-Hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	Hoch-Sehr Hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet keine der im Planungsgebiet vorkommenden Bodeneinheiten.

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

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

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

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der bisher unversiegelten Bereiche entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Boden. Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Es entstehen mittlere negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Es lässt sich unmittelbar östlich angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen verorten. Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Es handelt sich dabei um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Flurbilanz als Vorbehaltsflur 1 eingestuft sind. Im Nordwesten befindet sich eine Gartenanlage. Im Norden führt die Kreisstraße K 2548 entlang.

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Planungsbereich stellt keine besondere Eignung für den Biotopverbund dar. Zudem grenzt das geplante Bauvorhaben an bereits bestehende Ortsbebauung an und nimmt

damit keinen neuen Zerschneidungsraum ein, sondern erweitert den bisherigen. Durch das Bauvorhaben der bisher unversiegelten Bereiche entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Fläche. Es entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

Bestand

Geologisch befindet sich das Plangebiet in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Dieser bildet hier einen überwiegend schichtig gegliederter Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter mit einer mäßigen Ergiebigkeit.

Südlich des Plangebiets fließt das Oberflächengewässer „Jungholzhausener Bach“, welches von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Im südwestlichen Geltungsbereich liegt ein Teilschnitt des Bachs von ca. 10 m Länge innerhalb des Geltungsbereichs. Der nördliche Teil des Gewässerrandstreifen befindet sich demnach ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Oberflächengewässer werden keine maßgeblich beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen wird zum Großteil als Grünfläche festgesetzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzuordnen.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Plangebiet lässt sich unmittelbar östlich angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen verorten. Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Diese

Flächen können zur nächtlichen Kaltluftentstehung dienen. Im Norden führt die Kreisstraße K 2548 entlang. Südlich grenzt ein Feldweg an. Südlich fließt das Oberflächengewässer „Jungholzhausener Bach“. Das Plangebiet hat eine Hangneigung nach Südwesten.

Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden umgeben von weiteren intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen wertvolle Flächen für das Schutzgut Klima- und Luft verloren. Die Bildung von siedlungsrelevanter Frisch- und Kaltluft verringert sich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als mittel einzuordnen.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Das Plangebiet lässt sich unmittelbar östlich angrenzend an die Ortschaft Jungholzhausen verorten und ist von dort aus einsehbar. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt und weisen einen naturraumtypischen Offenlandcharakter auf. Im Südosten der Flächen befinden sich markante Obstbäume. Südlich grenzt eine Reihe an Halbstammobstbäumen unmittelbar an den Geltungsbereich an und bildet eine natürliche Eingrünung. Von Norden her von der Kreisstraße K 2548 ist das Plangebiet gut einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Durch die Bebauung der bisher freien Landschaft entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Landschaft. Gut einsehbare und für das Landschaftsbild typische Strukturen gehen verloren. Die geplante Bebauung grenzt jedoch an bereits bestehendes Baugebiet an und erweitert dieses. Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder

menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter innerhalb des Plangebietes.

Prognose

Es entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

Es sind keine bekannt.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Da es sich vorliegend um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandort handelt, ist die Planung standortgebunden.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Die Anlage von Maßnahmenflächen (M1) mit Erhalt und Etablierung von artenreichem und extensiv bewirtschaftetem Grünland.
- Die Anlage von Maßnahmenflächen (M2) mit Etablierung artenreicheren Grünlandbeständen mit möglichst extensiver Bewirtschaftung.
- Die Anlage von einer Maßnahmenfläche (M3) zur Gestaltung eines naturnah angelegten Regenrückhaltebeckens.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Baumpflanzungen als Pflanzgebote
- Ansaat und Erhalt von mäßig artenreichen bis artenreichen Fettwiesen (M1 und M2)
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (M3)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Für den externen Ausgleich werden insgesamt **105.468 Ökopunkte** notwendig.

Die Firma „Beck Holzbau GmbH“ erwirbt von der Flächenagentur die notwendigen Ökopunkte aus folgender naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahme:

- Ökopunkte aus naturschutzrechtlicher Ökokontomaßnahme (Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an der WKA Schiedt in Remseck, Aktenzeichen 118.02.022) (Siehe genaue Beschreibung Anhang 2)

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September
- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die 2 Brutstätten der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahmen Feldlerchenfenster (externe Maßnahme eM1) anzulegen.

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

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

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

- Keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

U.10.4 Zusammenfassung

Die Fläche für die Firmenerweiterung liegt östlichen der Ortslage von Jungholzhausen und schließt an diese direkt an. Im Norden und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich direkt an die Kreisstraße K 2548 an. Von hieraus soll auch die Hapterschließung des neuen Firmengeländes erfolgen. Diese Betriebszufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, von der Straßenbauverwaltung wird daher die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich eingefordert.

Im Süden schließt die innerörtliche Erschließungsstraße ‚Heergäßle‘ an den Geltungsbereich an.

Geplant ist auf der Fläche der Bau einer Abbund- und Montagehalle mit angeschlossenem dreigeschossigem Bürogebäude, eine zweite Halle als Materiallager, Abstellbereich und eine Heizzentrale.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Die Grünlandflächen wiesen unterschiedlichen Artenreichtum auf. Auf der Fläche und am Rand des Geltungsbereichs befinden sich Obstgehölze. Südlich fließt das Oberflächengewässer „Jungholzhausener Bach“.

Zur Naherholung nutzbaren Wege in die freie Landschaft gehen durch die Planung nicht verloren. Der Ortsrand verschiebt sich durch die Bebauung jedoch weiter in die freie Landschaft. Die geplanten Grünstreifen mit Bepflanzung um das Gewerbegebiet dienen der Eingrünung und zum Ausgleich. Es entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es, trotz Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich, zu Verlusten von höherwertigen Biotopflächen. Diese gehen als Nahrungsquellen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Es entstehen mittlere negative Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Untersuchungsgebiet konnten europarechtlich streng geschützte Brutvögel des Offenlandes und der Falter Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zwei faunistische Gutachten erstellt. Die Gutachten ergaben, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Von der vorliegenden Planung sind jedoch 2 Brutreviere der Feldlerche betroffen. Diese müssen ausgeglichen werden.

Durch die Versiegelung und Bebauung der bisher unversiegelten Bereiche entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Boden. Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Es entstehen mittlere negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Planungsbereich stellt keine besondere Eignung für den Biotopverbund dar. Zudem grenzt das geplante Bauvorhaben an bereits bestehende Ortsbebauung an und nimmt damit keinen neuen Zerschneidungsraum ein, sondern erweitert den bisherigen. Durch das Bauvorhaben der bisher unversiegelten Bereiche entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Fläche. Es entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Die Versiegelung und starke Verdichtung von Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Oberflächengewässer werden keine maßgeblich beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen wird zum Großteil als Grünfläche festgesetzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzuordnen.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen wertvolle Flächen für das Schutzgut Klima- und Luft verloren. Die Bildung von siedlungsrelevanter Frisch- und Kaltluft verringert sich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als mittel einzuordnen.

Durch die Bebauung der bisher freien Landschaft entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Landschaft. Gut einsehbare und für das Landschaftsbild typische Strukturen gehen verloren. Die geplante Bebauung grenzt jedoch an bereits bestehendes Baugebiet an und erweitert dieses. Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Es entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Insgesamt entstehen somit negative Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und Landschaftsbild. Neben Minimierungsmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan folgende Maßnahmen für den Ausgleich festgesetzt:

- Baumpflanzungen als Pflanzgebote
- Ansaat und Erhalt von mäßig artenreichen bis artenreichen Fettwiesen (M1 und M2)
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (M3)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Durch den geplanten Bebauungsplan entsteht ein Defizit von **105.468 Ökopunkten**.

Die Firma „Beck Holzbau GmbH“ erwirbt von der Flächenagentur die notwendigen Ökopunkte aus folgender naturschutzrechtlichen Ökokontomaßnahme:

- Ökopunkte aus naturschutzrechtlicher Ökokontomaßnahme (Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an der WKA Schiedt in Remseck, Aktenzeichen 118.02.022)

Für die 2 Brutstätten der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahmen Feldlerchenfenster (eM1) anzulegen. Diese werden unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ detailliert beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist anhand eines Monitorings zu überprüfen.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, CEF Maßnahmen und Erwerb der Ökopunkte werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	September 2023
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juli 2021, Dezember 2021 und März 2023
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistische Gutachten (saP)	Dipl. Landschaftsplanerin Jüttner	August 2021, Mai 2022
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	Februar 2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Beck Holzbau 1904**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellten Gebäude und Nutzungen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur immissionsverträglichen Realisierung des Vorhabens sind in der gutachterlichen Stellungnahme von rw bauphysik beschrieben und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellte Maß der baulichen Nutzungen.

Hinweis: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise nachteilig verändert werden. Hierauf ist bei der späteren Bebauung des Grundstückes zu achten und ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellten Höhen der baulichen Anlagen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellten Höhenlagen der baulichen Anlagen.

Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

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

Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zum Straßenrand der K 2548 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.. Es gelten die der unteren Straßenbehörde abgestimmten Ausnahmen. Siehe Kapitel B.6.6 „Anbaubeschränkung Kreisstraße“

P.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

In den festgesetzten Grünflächen sind sie generell unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zum Straßenrand der K 2548 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, usw.. Es gelten die der unteren Straßenbehörde abgestimmten Ausnahmen. Siehe Kapitel B.6.6 „Anbaubeschränkung Kreisstraße“

P.5 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freigehalten werden.

Wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es dürfen keine weiteren, als die im Plan dargestellten, Zu- und Ausfahrten auf die angrenzende Kreisstraße angelegt werden.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den festgesetzten Pflanzgeboten und Maßnahmen.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Lagerflächen etc.) nicht zulässig. Regenrückhaltebecken sind zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Der Abriss des Gebäudes ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Außenbeleuchtung ist möglichst gering zu halten und mit abstrahlungsarmen, nach unten gerichteten Leuchtmitteln (max. 3000 K) zu gestalten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M1: Anlage und Erhalt extensives, artenreiches Grünland (2-max.3 malige Mahd) und alternierende Grasstreifen

Auf der dargestellten Maßnahmenfläche ist ein artenreiches Grünland zu etablieren und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche muss regelmäßig, jedoch nicht mehr als 3-Mal im Jahr gemäht und abgeräumt werden. Düngung und Herbizideinsatz sind unzulässig. Ablagerungen und Abgrabungen sind unzulässig. Bei Verlust oder Grasnarbenschäden etc. muss die Fläche mit einer artenreichen Saatgutmischung für im Freiland vorkommendes mesophiles Grünland nachgesät werden (z.B. von Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese oder 02 Frischwiese/Fettwiese).

Zur Förderung der Artenvielfalt sollen bei jeder Mahd alternierend Grasstreifen (mind. 1m Breite) stehengelassen werden. Diese sind bei der Folgemahd mit abzumähen und wiederum neue Grasstreifen belassen werden.

M2: Anlage und Erhalt mäßig artenreiches Grünland (3-max.5 malige Mahd)

Auf der dargestellten Maßnahmenfläche ist ein mäßig artenreiches Grünland zu etablieren und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche muss regelmäßig, jedoch nicht mehr als 5-Mal im Jahr gemäht und abgeräumt werden. Düngung und Herbizideinsatz sind unzulässig. Ablagerungen und Abgrabungen sind unzulässig. Bei Verlust oder Grasnarbenschäden etc. muss die Fläche mit einer artenreichen Saatgutmischung für im Freiland vorkommendes mesophiles Grünland nachgesät werden (z.B. von Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese oder 02

Frischwiese/Fettwiese). Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Das Saatgut ist nach der Ansaat unbedingt anzuwalzen.

M3: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Hierfür sind die Flächen um das geplante Regenrückhaltebecken mit einer lockeren Strauchpflanzung nach Pflanzliste 1 zu begrünen, mit Grünland anzusäen und dauerhaft zu pflanzen. Es sollten 10 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden.

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

Das Grünland ist möglichst extensiv zu bewirtschaften.

Pflanzliste 1:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

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

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laub- oder Streuobstbäume in Reihe im Osten zur freien Landschaft:

Gemäß Planeintrag sind 14 Bäume in der östlichen Grünfläche zu pflanzen. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflanzen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

Pflanzliste 2:

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

<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Brabanter Silberlinde
<i>Tilia tomentosa</i> `Szeleste`	Brabanter Silberlinde
<i>Celtis Julianae</i> ,Van der Berk over Bomen`	Zürgelbaum
<i>Ulmus-Hybbride</i> `New Horizon`	Schmalkronige Stadtulme

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

EPfg 2 Laubbäume in den Grünflächen:

In den Grünflächen sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte können bis zu 3 m vom Planeintrag abweichen. Sichtachsen sind zwingend zu berücksichtigen.

Pflanzliste 3:

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

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind 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. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Beck Holzbau 1904**“ 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.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, dargestellten Dachformen und Dachneigungen.

Die Dachdeckung hat mit gedeckten roten bis braunen Dachmaterialien zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig.

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

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

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

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024, von Dipl. Ing. Freier Architekt Manfred Löw, jeweils dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Weitere erforderliche Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, sind abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 180 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Zusätzlich sind insgesamt max. 5 Fahnen mit einer maximalen Fahnenmasthöhe von 7,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Fläche sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das 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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.11.2023
Auslegungsbeschluss	am	20.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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.

Braunsbach,
den 20.03.2024

Braunsbach,
den

gez.
Hägele
(Bürgermeister)

.....
Hägele
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.03.2024

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)