

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„HÄUSERSBACH II, 3. ÄNDERUNG“  
IN GAILDORF  
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	11
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	11
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	11
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	12
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	13
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.7.7 Gewässerschutz	13
B.7.8 Denkmalschutz	14
B.7.9 Immissionsschutz	14
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.7.11 Altlasten	14
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>14</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.9.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	15
B.9.4.3 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>16</b>
<b>B.11. Referenzliste</b>	<b>16</b>
<b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
B.12.1 Maß der baulichen Nutzung	17
B.12.2 Grünflächen (private)	17
B.12.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17

B.12.4	Pflanzgebote	17
<b>B.13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
B.13.1	Äußere Gestaltung	18
B.13.2	Dachform und Dachaufbauten	18
B.13.3	Einfriedungen, Stützmauern	18
B.13.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
<b>B.14.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>18</b>
<b>B.15.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>18</b>
<b>B.16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>TEXTTEIL</b>		<b>19</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>24</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		<b>27</b>

#### **ANLAGEN**

- Potentialanalyse und Worst-Case Betrachtung, Stadtlandingenieure, 09.02.2023

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3:	Luftbild, 1:1.500	9

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.6 „Artenschutz“.

- Potentialanalyse und Worst-Case Betrachtung

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Häusersbach II“ trat am 14.04.1978 in Kraft und entwickelte ein Wohngebiet am südlichen Stadtrand von Gaildorf. Mit zwei Änderungen in Teilbereichen dieses Ursprungsplanes wurden im wesentlich vorhandene Baufenster erweitert.

Für das südwestlichste Grundstück (bisher Flurstück 715/21) legt der Bebauungsplan „Häusersbach II“ ein relativ kleines Baufenster und eine große nicht überbaubare Fläche fest, welche bisher als Hausgarten genutzt wurde. Dieses Flurstück 715/21 wurde in zwischen geteilt, in die beiden Flurstück 715/21 und 715/49. Auf dem neuen Flurstück 715/49 soll zur weiteren Nachverdichtung des Wohngebietes ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen werden, um eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen.

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

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Auf dem neu gebildeten Flurstück 715/49 soll ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen werden um die Realisierung eines weiteren Wohngebäudes zu ermöglichen. An der städtebaulichen Grundkonzeption wird unverändert festgehalten.

Das Plangebiet wird durch eine Grünfläche begrenzt. Diese dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen für Zauneidechsen und Vögel, sowie zur Eingrünung und Einbindung der Baufläche in den Landschaftsraum.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes Häusersbach werden übernommen. Abweichend hiervon wird vom Gemeinderat ergänzend eine Änderung der Gebäudehöhe und der zulässigen Dachform gewünscht.

Von dem Bauinteressenten wurde eine kleine Teilfläche des im Westen angrenzenden Flurstückes 725 erworben. Dieses neue Flurstück 725/1 soll zur Abrundung der Grundstücksgrenze mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das Flurstück 725 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“ (SGB. Nr. 1.27.086). Für das erworbene Teilstück 725/1 ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall zu beantragen.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 985 m<sup>2</sup>.

#### **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Die bisherige Dichte wird aufgrund des geplanten ergänzenden Baufensters erhöht. Auf eine Dichte- und Bedarfsrechnung kann daher verzichtet werden.

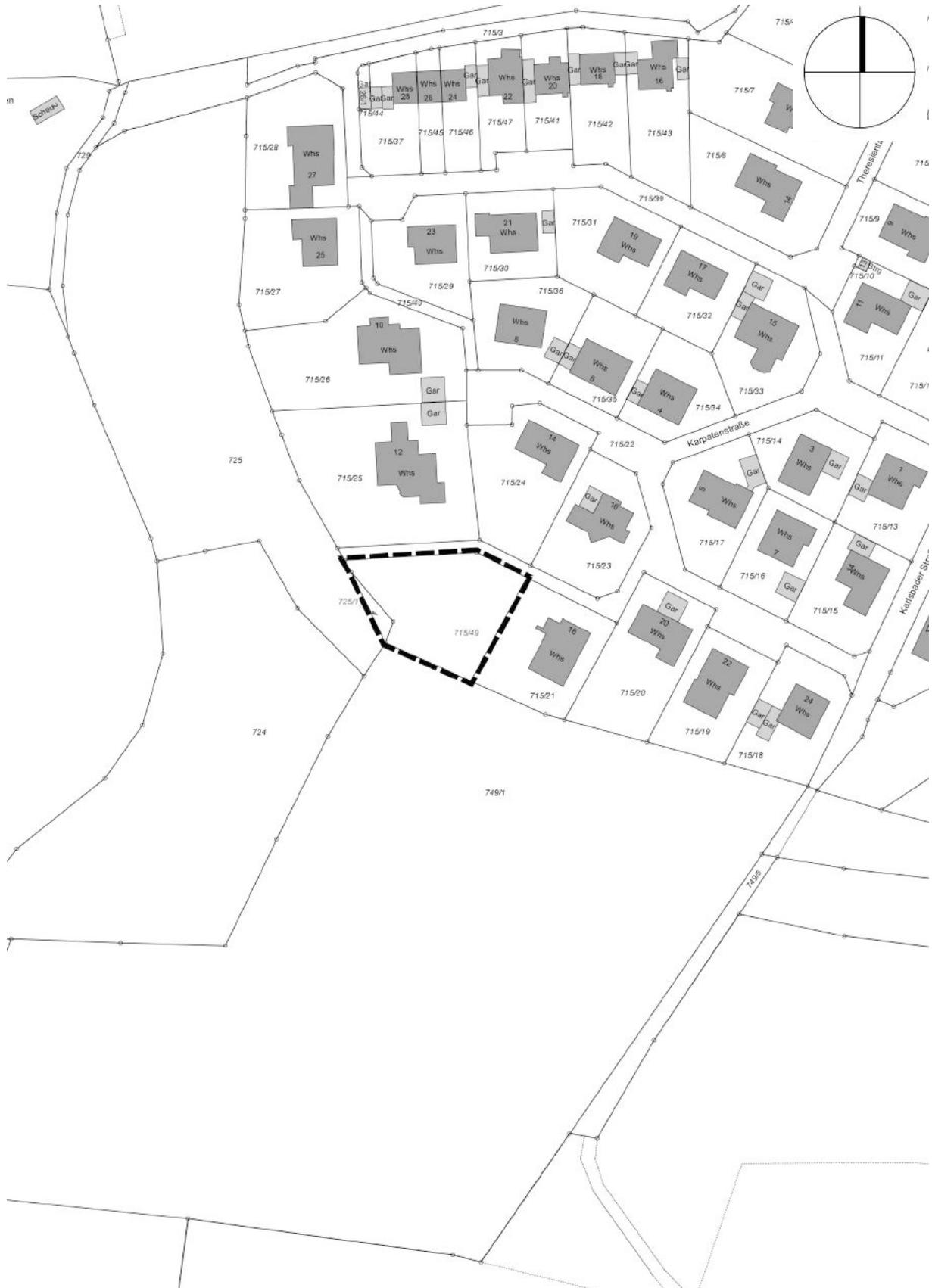


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Häusersbach II“, in Kraft getreten am 14.04.1978, überplant.

Der Bebauungsplan „Häusersbach II, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 10.11.1978 ändert mit Deckblatt den direkt nördlich angrenzenden Bereich.

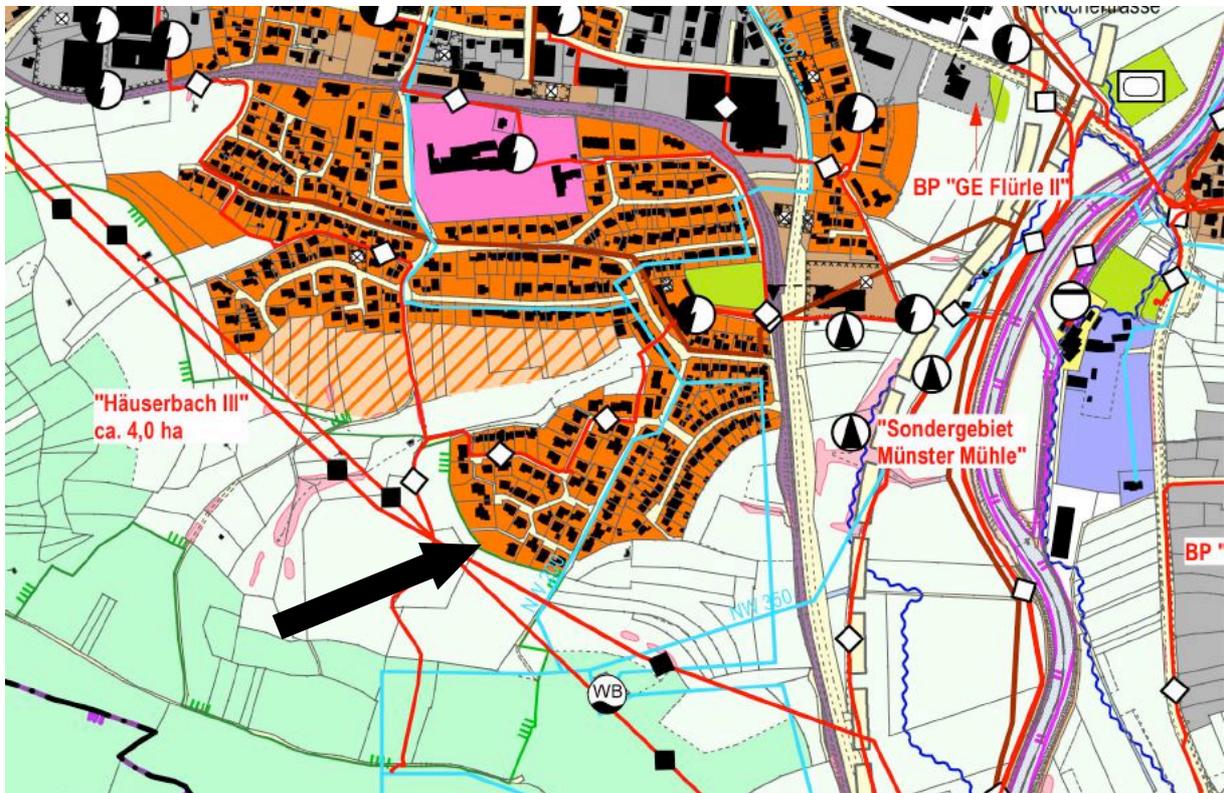


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:1.500

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

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

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

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostabfall des Mainhardter Waldes mit Teilen des Kochertales und Nebentälern zwischen Gaildorf und Westheim“ (SGB. Nr. 1.27.086).

Von der Stadt Gaildorf wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall gestellt.

#### **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.

### Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

## B.7.2 Biotopschutz

Folgende gesetzlich geschützten Biotope nach § 33 NatSchG im Offenland liegen direkt an den Geltungsbereich angrenzend:

- Biotopname: „Mähwiese I im Gewinn Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118084)

geschützt als: Magere Flachland- Mähwiese

Fläche: 17.927 m<sup>2</sup>

- Biotopbeschreibung (Auszug): *Mäßig artenreiche, typische Glatthaferwiese teilweise in frischer und kleinflächig in trockener Ausprägung auf schwach gewelltem, mäßig steilem, nordexponiertem Hang. Stellenweise auch artenreiche Bereiche. Wiesenstruktur spiegelt den natürlichen Feuchtgradient von Süd nach Nord wider, daher etwas inhomogen. Im Oberhangbereich Glatthaferwiese in feuchter Ausprägung auf den Kuppen des Unterhangs niederwüchsiger Bestand mit Arten der Trespen-Glatthaferwiese wie Wiesen-Salbei. Kleinflächig eingestreut sehr wüchsige Streifen mit Dominanz von typischen Arten der Wirtschaftswiesen, nach Süden zum Wald hin nimmt Abundanz der Magerkeitszeiger ebenfalls ab. Bewirtschaftung regelmäßig durch Mahd. Schwache Beeinträchtigung durch Nährstoffeintrag.*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

- Biotopname: „Mähwiese II im Gewinn Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118696)

geschützt als: Magere Flachland- Mähwiese

Fläche: 4.711 m<sup>2</sup>

- Biotopbeschreibung (Auszug): *Soweit zum Erfassungszeitpunkt erkennbar mäßig artenreiche typische Glatthaferwiese an schwach gewelltem und schwach geneigtem nordostexponiertem Unterhang. Mittelhochwüchsiger Bestand gekennzeichnet durch mäßig dichte Schicht aus Ober- und Mittelegräsern mit Aufrechte Tresse und Wiesen-Knäuelgras. Sowie mäßig dichte Schicht aus mittelhohen und niedrigwüchsigen Kräutern. Gräser-Kräuter-Verhältnis ausgewogen. Gekennzeichnet ist die Wiese durch das mittelhäufige und stetige Vorkommen von typischen Arten der Wirtschaftswiesen (Wiesenlöwenzahn, Gewöhnliche Wiesenschafgarbe) und Magerkeitszeigern mit Arten wie Wiesen-Flockenblume, Rauer Löwenzahn, welche zum Erfassungszeitpunkt aspektprägend sind und. Daneben eingestreut weitere Magerkeitszeiger wie Wiesen-Margerite und Gewöhnlicher Hornklee. Mittlere Beeinträchtigung durch das häufige Auftreten der Einsaatart Ausdauernder Lolch (Deutsches Weidelgras). Regelmäßige Bewirtschaftung durch mehrmalige Mahd. Erfassung nach dem ersten Schnitt zeitnah nach letzter Bewirtschaftung.*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

*Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt.*

Die oben aufgeführten Mageren Flachland- Mähwiesen liegen direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Für die Bauzeit werden Schutzmaßnahmen festgesetzt, die während dieser Zeit einen Eingriff in die Biotope verhindern sollen.

### **B.7.3 Biotopverbund**

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

### **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Streuobstbestände sind nicht betroffen.

### **B.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.

### **B.7.6 Artenschutz**

#### **B.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.

### **B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gartenflächen. Das Grundstück ist größtenteils von einer mittelhohen, ehemals geschnittenen Hecke aus Nadel- und Laubgehölzen umschlossen. Die Wiesenflächen werden mehrmals im Jahr gemäht. In der Mitte des Grundstücks stehen Obstbäume auf ehemaligen Staudenflächen mit einer Abgrenzung aus niederen Mauern und einer Steintreppe. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich mehrere große Bäume und Sträucher. Nordwestlich im Geltungsbereich befindet sich ein kleiner Teich, der von Ziergräsern, Stauden und Gehölzen umstanden ist. Im südwestlichen Teil des Gartens steht ein kleiner Geräteschuppen, ein Kompost und niedere Steinmauern.

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 und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten beauftragt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Das Büro Stadtlandingenieure wurde mit der Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2022 beauftragt. Die Untersuchungen vor Ort konnten, im Frühjahr 2022, aufgrund bereits durchgeführter Baumfällungen, Rodungen und der Abschiebung des Oberbodens im Untersuchungsraum nicht begonnen werden.

Die Betroffenheit der Tierarten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer Worst- Case Betrachtung bestimmt. Das Büro Stadtlandingenieure hat 2022 eine Potentialanalyse und Worst- Case Betrachtung zu den Artengruppen der Vögel und Zauneidechsen durchgeführt.

Die *kursiv* gedruckten Textteile werden aus der Worst- Case Betrachtung zitiert.

#### **Brutvögel:**

*Angesichts der ursprünglichen Länge der Hecke (rd. 95 m, im LUBW-Kartendienst abgemessen) und der Artenzusammensetzung (u.a. Liguster, Hartriegel, Scheinzypresse, Thuja, siehe Bilder vom Umwelt- und Bauamt Schwäbisch Hall) muss davon ausgegangen werden, dass mindestens 8 Brutpaare von in Hecken brütenden Vogelarten dort ihre Brutplätze gehabt haben könnten. Mit den, zum Teil gut ausgebildeten Kronen der Einzelbäume, ist es sehr wahrscheinlich, dass mehrere Nester von Astbrütern in den Bäumen vorhanden waren. An den fünf älteren Einzelbäumen wird davon ausgegangen, dass pro Einzelbaum ein (Halb-) Höhlenbrutrevier vorhanden war. Diese werden in den möglicherweise vorhandenen Stamm- und Asthöhlen vermutet. Die ehemalige Gartenhütte wurde aufgrund ihrer Nischen und kleineren Versteckmöglichkeiten mit Sicherheit von einigen Nischenbrütern zur Brut genutzt.*

#### **Zauneidechsen:**

*Aufgrund der Strukturvielfalt und den langgezogenen südexponierten Randstrukturen entlang der bereits gerodeten Hecke, muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil der im Ortsteil Häuserbach von Gaildorf beheimateten Zauneidechsenpopulation im Flst. 715/49 ansässig war. Sollten Zauneidechsen im Frühjahr diese strukturarme Fläche aufgefunden haben, sind diese mit äußerst hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund eines ungeeigneten Lebensraums abgewandert.*

### B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Die Untersuchungen konnten aufgrund bereits durchgeführter Baumfällungen, Rodungen und der Abschiebung des Oberbodens im Untersuchungsraum nicht begonnen werden. Die Betroffenheit der Tierarten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer Worst- Case Betrachtung bestimmt. Das Büro Stadtlandingenieure hat 2022 eine Potentialanalyse und Worst- Case Betrachtung zu den Artengruppen der Vögel und Zauneidechsen durchgeführt.

Die *kursiv* gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

#### **Brutvögel:**

##### Ausgleichsmaßnahme Nistkästen für Vögel:

*Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstätten, müssen 5 Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) vor Beginn der Vogelbrut-saison, im Plangebiet und nahem Umfeld an Bäumen oder Gebäuden fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.*

##### Ausgleichsmaßnahme Hecken- und Baumpflanzung für Vögel:

*Als Ausgleich für die Zerstörung der Hecken und Baumstrukturen müssen innerhalb des Geltungsbereiches Hecken und Bäume gepflanzt werden.*

#### **Zauneidechsen:**

*Der verlorengegangene Zauneidechsenlebensraum muss wiederhergestellt werden. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Schwäbisch Hall soll das dafür notwendige kleinräumige Strukturmosaik, mit dem Bau einer Trockenmauer zur Verfügung gestellt werden.*

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Kapitel B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften.

### B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht notwendig.

### B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### B.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.

### **B.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.

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die geplante Erweiterung des Baufensters des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.11 Altlasten**

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

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

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

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Häuserbach II“ getroffenen Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sie werden durch folgende Maßnahmen ergänzt.

- 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.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

## **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Die Magere Flachland- Mähwiesen „Mähwiese I im Gewann Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118084) und „Mähwiese II im Gewann Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118696) liegen direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Für die Bauzeit werden Schutzmaßnahmen festgesetzt, die während dieser Zeit einen größeren Eingriff in die Biotope verhindern soll.

## **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

## **B.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.

### **B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

### **B.9.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für den vorzeitigen Eingriff in die Lebensräume von Zauneidechsen und Vögeln werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- M1: Bau einer Trockenmauer
- M2: Anbringung von 5 Nistkästen für Vögel
- FPfg1: Anlage einer Feldhecke
- EPfg1: Pflanzung von 3 Laubbäumen

Bei der Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen wird der, durch die vorzeitige Rodung, das Fällen aller Gehölze und das vorzeitige Abschieben des Oberbodens, Verlust von Lebensräumen für Zauneidechsen und Vögel ausgeglichen.

### **B.9.4.3 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

## **B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

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

## B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen) auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Die Bauausführungen sind durch eine Fachperson, im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch ein Monitoring auf ihre Funktionalität hin zu untersuchen.

## B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2021
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
Potentialanalyse und Worst-Case Betrachtung	Stadtlandingenieure	2022/2023
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
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

## **B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häusersbach II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.12.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher nur im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird zukünftig zusätzlich im Schriftteil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Außerdem wird eine maximale Gebäudehöhe von 367,75 m ü NN festgesetzt.

### **B.12.2 Grünflächen (private)**

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

### **B.12.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Ausgleich für den vorzeitigen Eingriff in die Lebensräume von Zauneidechsen und Vögeln werden Maßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Anlage einer Trockenmauer (M1) und das Anbringen von 5 Nistkästen für Vögel (M2).

Zum Schutz der angrenzenden Magern Flachland- Mähwiesen werden Schutzmaßnahmen (S) festgesetzt.

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.12.4 Pflanzgebote**

Innerhalb der privaten Grünfläche wird eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden drei Laubbäume als Einzelpflanzgebote (EPfg1) festgesetzt.

## **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häusersbach II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.13.1 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.13.2 Dachform und Dachaufbauten**

Abweichend von den bisher im Wohngebiet Häusersbach zulässigen Satteldächern mit einer Dachneigung von 28° bis 38° wünscht der Gemeinderat eine Zulässigkeit von Flachdächern für den vorliegenden Änderungsbereich.

Aufgrund der exponierten Lage des überplanten Grundstückes und der durch das gewünschte Flachdach und der Zulässigkeit eines optisch zweigeschossigen Gebäudes sollen zur besseren Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung und absoluten Höhe von Dachaufbauten getroffen werden.

### **B.13.3 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.

### **B.13.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **B.14. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Gaildorf, im März 2023

Zimmermann  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Häusersbach II, 3. Änderung“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 367,75 m ü NN festgesetzt. Diese darf auch nicht durch erforderliche Photovoltaikanlagen oder sonstige Dachaufbauten überschritten werden.

#### P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

**P.4 Bauweise**

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

**P.5 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

**P.7 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach der entsprechenden Maßnahme (M1) und nach dem Pflanzgebot (FPfg1).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender Mähwiesen**

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die angrenzenden Flachland- Mähwiesen „Mähwiese I im Gewinn Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118084) und „Mähwiese II im Gewinn Löchlen südwestlich Gaildorf“ (Nr.: 6500012746118696) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden Mähwiesen dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommen.

**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 unzulässig.

**M1: Bau einer Trockenmauer**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze muss, als Lebensraum für Zauneidechsen, eine Trockenmauer errichtet werden. Die Mauer soll, ohne Mörtel oder ähnliche Bindemittel, aus unregelmäßig gebrochenen Natursteinen gebaut werden. Die Höhe darf zwischen 30 cm und 60 cm betragen. Bei einer Breite von ca. 30 cm soll sie freistehend oder nach hinten verfüllt ausgestaltet sein. Gabionenschüttungen sind nicht zulässig.

Die Mauerstrukturen müssen offengehalten werden und dürfen nicht durch Pflanzen, z.B. Brombeeren, überwuchert werden.

Die Fertigstellung der Trockenmauer ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

*Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit ist die Trockenmauer in den Planunterlagen mit einer Breite von 1 m eingezeichnet. Die, für die Trockenmauer, nicht benötigte Fläche wird dem Flächenhaften Pflanzgebot (FPfg1) zugeordnet.*

**M2: Anbringung von Nistkästen für Vögel innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 5 Nistkästen, aus Holzbeton mit unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen), für Brutvögel an Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Diese sollten nach Möglichkeit etwa 3 bis 4 Meter über dem Boden auf der wetterabgewandten Seite in schattiger bis halbschattiger Lage angebracht werden. Sie dürfen nicht frei im Wind schwingen können und leicht nach vorne (Einflugöffnung) geneigt sein. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Die Nistkästen dürfen für Nesträuber wie Katzen oder Marder nicht erreichbar sein oder einen integrierten Nesträuberschutz aufweisen (vorgezogenes Einflugloch, z. B. kurzes Kunststoffrohr). Die Einflugöffnung ist idealerweise nach Südosten auszurichten.

Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen, mindestens alle 2 Jahre im Herbst.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

**P.9 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.9.1 Einzelpflanzgebote****EPfg1 Pflanzung von 3 Laubbäumen:**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 3 Laubbäume (EPfg1) zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar. Die Bäume dürfen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang mindestens 22 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**Pflanzliste 1**

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

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang mindestens 22 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanooides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“)*

## P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

### FPfg1: Anlage einer Feldhecke:

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzten Fläche ist eine 1- 2 reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup> auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als Ballenware mit einer Mindesthöhe von 150 cm anzupflanzen.

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

### Pflanzliste 2

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

**Sträucher**, Pflanzenqualität als Ballenware mit einer Mindesthöhe von 150 cm:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 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 und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind Flachdächer.

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt nicht überschreiten und müssen hinter bzw. unter der Oberkante der Attika liegen.

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

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.

### O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

## **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**

Vorrangig 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 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	27.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.11.2021
Auslegungsbeschluss	am	29.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	06.04.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.04. bis	19.05.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	19.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.07.2023

**AUFGESTELLT**

Gaildorf,  
den 29.03.2023

**gez.**  
Zimmermann  
(Bürgermeister)

**AUSGEFERTIGT**

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

Gaildorf,  
den 20.07.2023

.....  
Zimmermann  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 29.03.2023