

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FLÜRLE III“ IN GAILDORF

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.5.1.1 Regionalplan	8
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	11
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
B.7.3 Nebenanlagen	12
B.7.4 Bauweise	12
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	12
B.7.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	12
B.7.7 Private Grünflächen	12
B.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
B.7.9 Pflanzgebote	12
B.7.10 Pflanzbindungen	12
B.8. Örtliche Bauvorschriften	13
B.8.1 Äußere Gestaltung	13
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	13
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern	13
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	13
B.8.6 Stellplätze	13
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	13
B.9. Verkehr	14
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	14
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	14
B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	14
UMWELTBERICHT	15
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	15
U.2. Städtebauliche Konzeption	15
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	15

U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	15
U.5.	Übergeordnete Planungen	15
U.5.1	Regionalplanung	15
U.5.1.1	Regionalplan	15
U.5.1.2	Landschaftsrahmenplan	15
U.5.2	Bauleitplanung	15
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	15
U.5.2.2	Landschaftsplan	15
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	15
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	16
U.6.1	Untersuchungsgebiet	16
U.6.2	Untersuchungsumfang	16
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	16
U.7.1	Schutzgebiete	16
U.7.2	Biotopschutz	17
U.7.3	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
U.7.4	Artenschutz	17
U.7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	17
U.7.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	17
U.7.5	Gewässerschutz	17
U.7.6	Denkmalschutz	18
U.7.7	Immissionsschutz	18
U.7.8	Landwirtschaft	18
U.7.9	Wald und Waldabstandsflächen	18
U.7.10	Altlasten	18
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	18
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	18
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	19
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
U.8.1.3	Schutzgut Boden	20
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	21
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	21
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	22
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	22
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	23
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	24
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	24
U.9.	Maßnahmenkonzeption	24
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	25
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	25
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	26
U.9.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
U.9.3.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	26
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	26
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	26
U.10.	Zusätzliche Angaben	26

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	26
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	27
U.10.4 Zusammenfassung	27
U.10.5 Referenzliste	28
TEXTTEIL	29
P Planungsrechtliche Festsetzungen	29
O Örtliche Bauvorschriften	32
H Hinweise und Empfehlungen	34
VERFAHRENSVERMERKE	37
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	39
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limburger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan " Limburger Berge Gaildorf", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:3.000	10

VORBEMERKUNGEN

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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. 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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die bereits ansässige Firma möchte an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden ein weiteres Verwaltungsgebäude auf dem eigenen Flurstück realisieren. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Flürle III“ soll für diese dringend erforderliche Erweiterungsfläche Baurecht geschaffen werden. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll das gesamte Flurstück der Firma in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der vorhandenen städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Die rückwärtige Fläche wird ausschließlich über die bereits bestehende Grundstückszufahrt von der Schillerstraße (B 19) erfolgen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Die Firma beabsichtigt hier ausschließlich den Bau von weiteren Verwaltungsgebäuden, Wohnungen für Mitarbeiter und den erforderlichen Stellplätzen der Firma.

Eingebunden wird die Baufläche nach Westen und Osten von einem 8,00 m breitem und nach Süden 15,0 m breitem umlaufenden Grünstreifen, der als Eingrünung und Ausgleich dient.

Östlich des Plangebietes grenzt die Maßnahme „B 19 Ortsumfahrung Gaildorf“ an.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,4 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,4 ha	100 %
- Bauflächen	1,05 ha	75 %
- private Grünflächen	0,35 ha	25 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Erweiterungsflächen für die betriebliche Weiterentwicklung der ansässigen Firma handelt, ist eine Dichte- und Bedarfsberechnung nicht erforderlich.

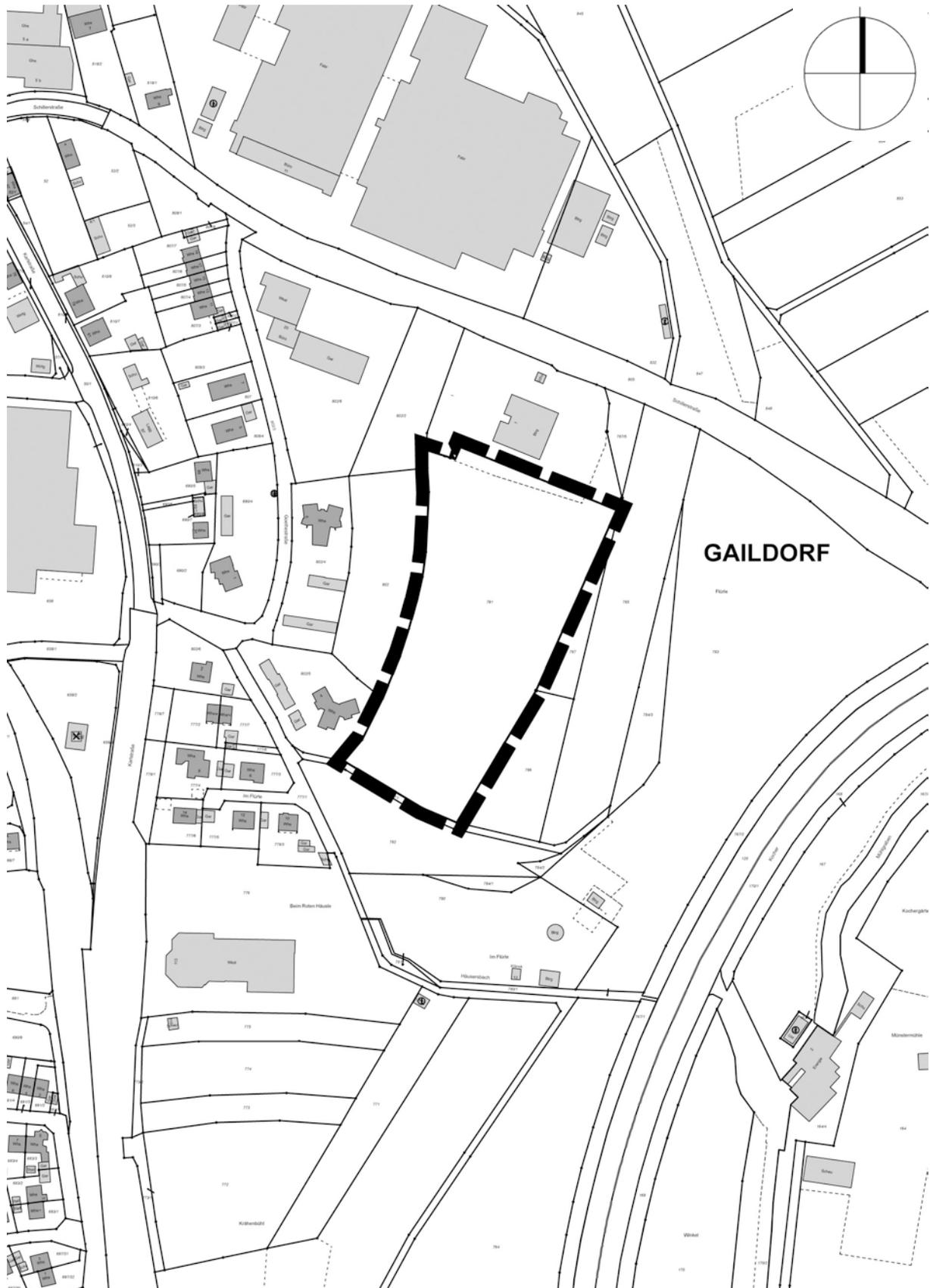


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält die Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ keinerlei Flächendarstellungen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- „nachrichtliche Ausweisung als Bestand Industrie und Gewerbe“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ der Verwaltungsgemeinschaft „Limpurger Land“ vom 13.03.2014 ist die Fläche als Außenbereichsfläche dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan 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 Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Limpurger Berge – Gaildorf“ wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Der Planbereich befindet sich zwischen der Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung und der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Flürle“, in Kraft getreten am 28.08.1961
- „Flürle II“, in Kraft getreten am 09.05.2009. Dieser wird in einem kleinen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

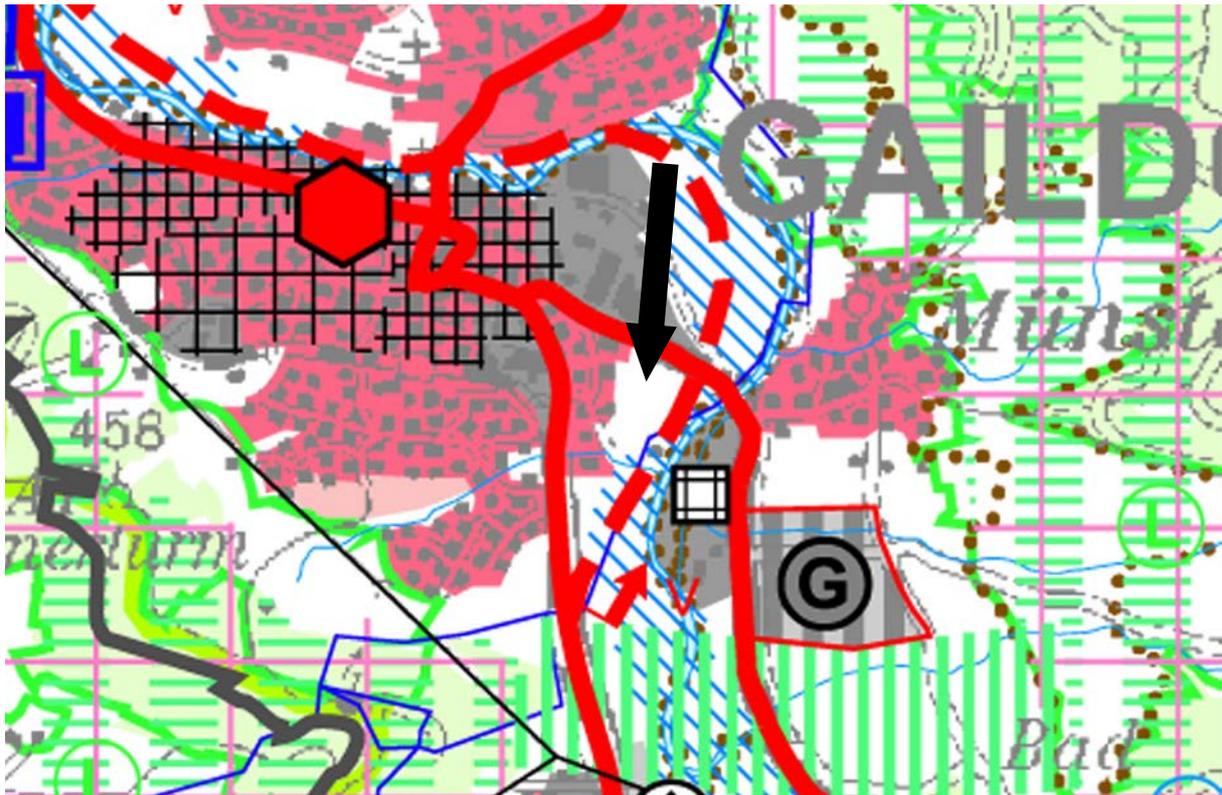


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

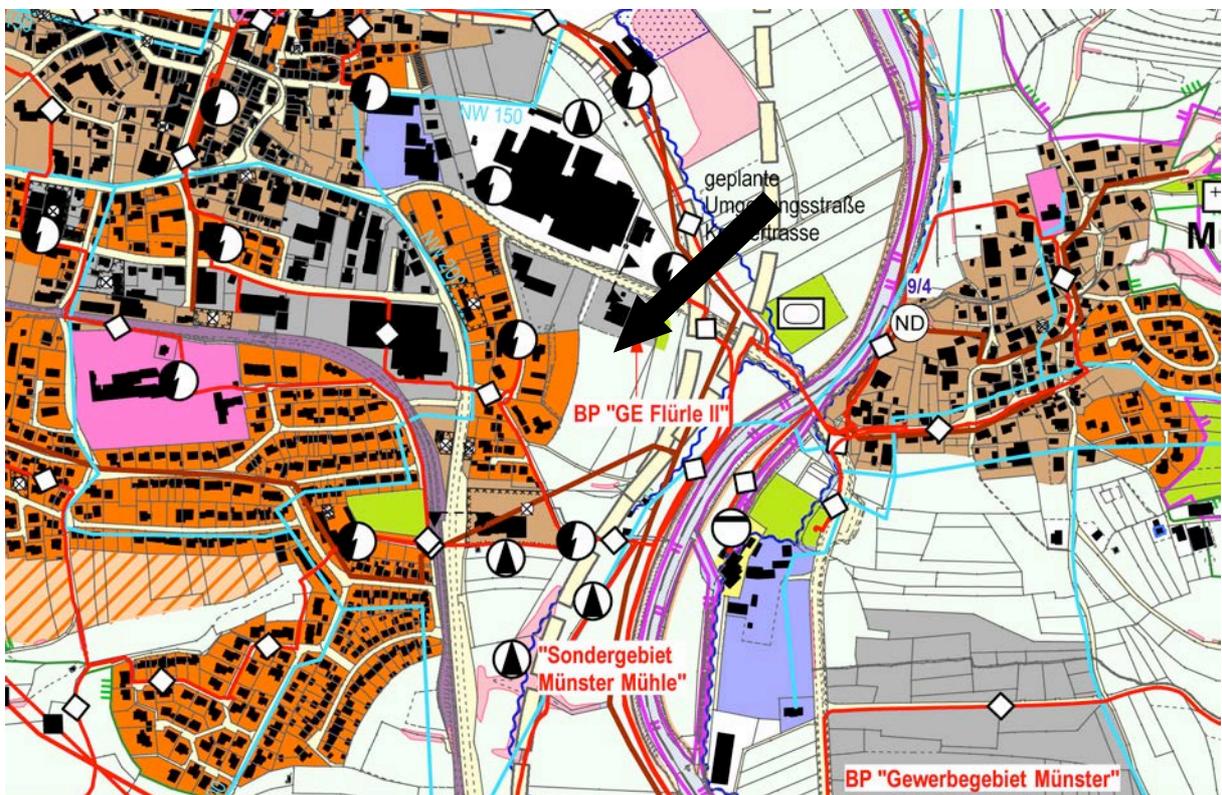


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

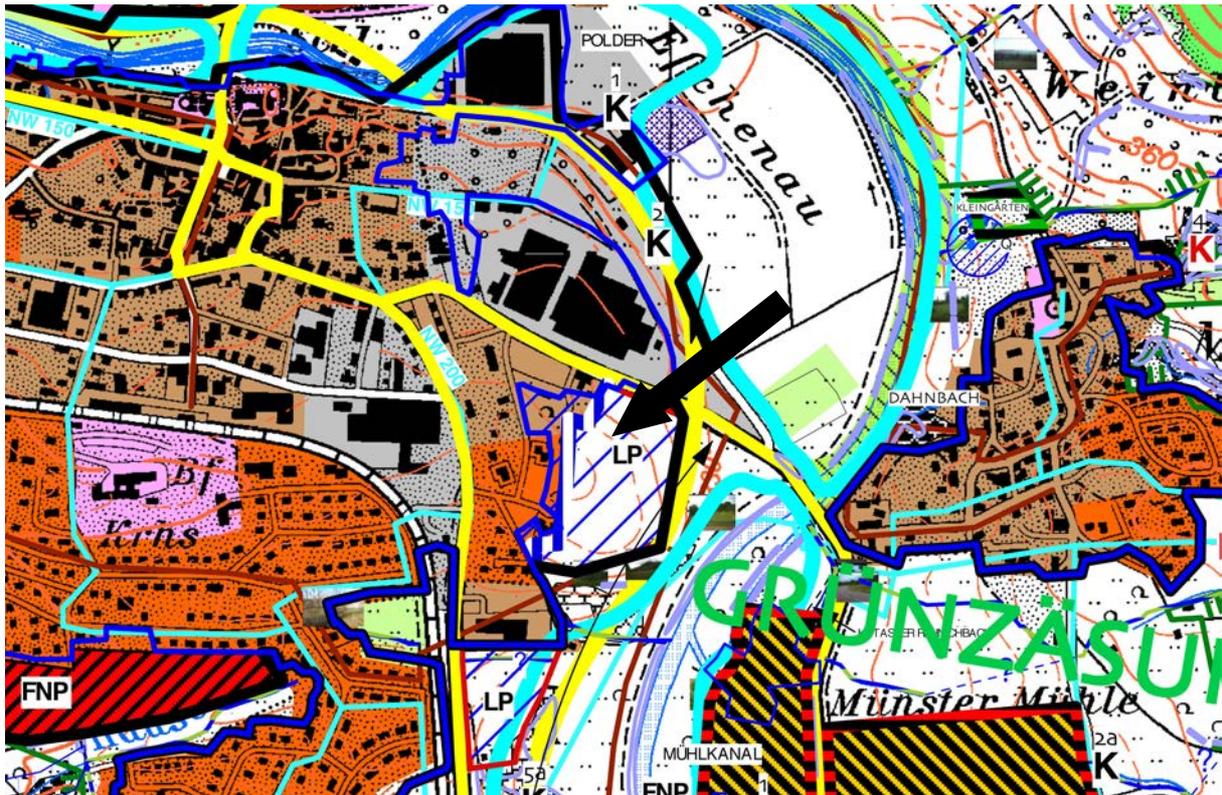


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Berge Gaildorf", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:3.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

(2) *Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 4. sonstige Gewerbebetriebe**
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 6. Gartenbaubetriebe,**
7. Tankstellen,
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Damit kann der Forderung der Raumordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart entsprochen werden und auch eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Strukturen und zur Wahrung des Gebietscharakters werden Vergnügungsstätten und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird als Höchstgrenze über Normal-Null festgesetzt und entspricht der in diesem Bereich festgesetzten Gebäudehöhe des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Flürle II“.

B.7.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.7.4 Bauweise

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind im Geltungsbereich Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.7.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.7 Private Grünflächen

Zur Eingrünung und zum Ausgleich werden östlich, südlich und westlich entlang des Geltungsbereiches private Grünflächen ausgewiesen.

B.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südlichen Bereich wird zur Eingrünung eine Streuobstwiese festgesetzt.

B.7.9 Pflanzgebote

Zur Eingrünung wird in der privaten Grünfläche eine Hecke als flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Im Süden wird ein Streuobstbereich zur Eingrünung festgesetzt.

B.7.10 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme aus artenschutzrechtlichen oder optischen (Landschaftsbild) Gründen als erhaltenswert kartierten Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und –gliederung aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Flürle II“, in welchem bereits der erste Verwaltungsbau der Firma liegt, werden aus städtebaulichen Gründen unverändert übernommen.

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und Dachdeckung aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Flürle II“, in welchem bereits der erste Verwaltungsbau der Firma liegt, werden aus städtebaulichen Gründen mit Ausnahme der Festsetzungen zur Farbe der Dachdeckung unverändert übernommen.

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig.

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Stützmauern aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Flürle II“, in welchem bereits der erste Verwaltungsbau der Firma liegt, werden aus städtebaulichen Gründen unverändert übernommen. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.8.5 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.8.6 Stellplätze

Um Flächenversiegelungen zu reduzieren werden Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten getroffen. Diese werden unverändert aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Flürle II“, in welchem bereits der erste Verwaltungsbau der Firma liegt, übernommen.

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 4,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

B.9. Verkehr**B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Der Geltungsbereich wird über den nördlich gelegenen Flurstücksteil an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um kein UVPG pflichtiges Vorhaben.

Gaildorf, im April 2020

Zimmermann
(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.7 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.8 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.5.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.6.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Stadt Gaildorf. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand der Stadt an der Bundesstraße B 19. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 Hektar. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker. Im Randbereich kommen Wiesen, Hecken sowie versiegelte und geschotterte Flächen und Wege vor. Außerhalb der Ackerfläche stehen einige Bäume.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Hochhäuser mit Wohnungen. Nördlich verläuft die Bundesstraße. Hier befindet sich das bestehende Firmengebäude der Firma. Der Geltungsbereich dient als Erweiterungsfläche der Firma.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom August 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

In einer am 15.10.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung ergab sich kein Untersuchungsbedarf für streng geschützte Tiere.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb des Geltungsbereiches in ca. 150 Meter Entfernung verläuft der Kocher, der dort als FFH- Gebiet „Kochertal Abtsgmünd - Gaildorf und Rottal“ (Nr. 7024341) und als Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“ (Nr. 6823441) ausgewiesen ist. Von einer Betroffenheit der Schutzgebiete wird nicht ausgegangen.

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.

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.

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Außerhalb in ca. 20 Meter Entfernung befindet sich das Biotop „Feldhecke südöstlich Gaildorf“ (Nr. 170241270379), das von der Planung jedoch nicht tangiert wird.

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Offenlandbrüter wie die Feldlerche finden im Acker keinen geeigneten Lebensraum. Durch das bestehende Gebäude der bereits ansässigen Firma, die beiden Hochhäuser im Westen sowie die umgebenden Gehölze (insbesondere das Feldgehölz im Südosten) liegen von allen Seiten störende Kulissen vor, die nicht genug Raum für ein Feldlerchenhabitat lassen. Für andere streng geschützte Tierarten bietet der Acker ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum.

Die Feldhecke im Westen befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches, so dass von deren Erhalt ausgegangen wird. Die Bereiche der Feldhecke die innerhalb des Bebauungsplanes liegen werden mit Ausnahme eines kleinen Teils im Norden ebenfalls erhalten. Da die Hecke damit grundsätzlich bestehen bleibt und zudem im Umfeld noch weitere Gehölzstrukturen vorhanden sind, wird von der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potenziell betroffenen Heckenbrütern in diesem Bereich ausgegangen. CEF-Maßnahmen werden damit nicht notwendig. Um das Tötungsverbot ausschließen zu können ist jedoch der Zeitraum von Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr einzuschränken.

Zum östlich angrenzenden Streuobstbestand hin ist eine Eingrünung geplant und wird mit dem Geltungsbereich ein Abstand von über 30 Metern eingehalten, so dass es auch hier zu keinen Beeinträchtigungen bzw. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.

U.7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

U.7.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

U.7.5 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.7.6 Denkmalschutz

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

U.7.7 Immissionsschutz

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

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Ackerfläche, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft ist.

U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.10 Altlasten

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

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 Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Gaildorf und soll einer dort ansässigen Firma als Erweiterungsfläche dienen. Nördlich wird die Fläche von der Bundesstraße B 19 erschlossen. Westlich grenzt ein Hochhaus mit Wohnungen an. Die Fläche ist eine reine Ackerfläche, die nicht für Spaziergänger zugänglich ist.

Erholungseinrichtungen befinden sich nicht auf der Fläche.

Prognose

Die Erschließung erfolgt weiter aus Richtung Norden. Optische sowie akustische Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Hochhauses werden durch eine Eingrünung vermindert.

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 Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer landwirtschaftlichen Ackerfläche, die zum Kartierzeitpunkt mit Mais bestanden war. Im Norden wird ein wenige Meter breiter Streifen des bisherigen Bebauungsplanes überlagert, der als bestehendes Gewerbegebiet klassifiziert wird. An diesen schließt sich ein ca. 3 Meter breiter Streifen Ruderalvegetation an, auf dem ein Zaun steht, welcher das komplette Firmengelände umschließt. Zwischen Ruderalvegetation/Zaun und der Ackerfläche liegt wiederum ein 5 Meter breiter Ansaatbereich, der vermutlich als Greening-Maßnahme bzw. ökologische Vorrangfläche dient. Dieser wird in absehbarer Zeit vermutlich wieder als Acker bewirtschaftet. Im Westen verläuft entlang der Flurstücksgrenze eine Feldhecke. Diese liegt jedoch überwiegend auf dem Nachbargrundstück. Nur im nördlichen Bereich liegt der größere Teil der Hecke innerhalb des Geltungsbereiches. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft ein schmaler Wiesenstreifen als Ruderalvegetation.

Bewertung für Eingriffsregelung

Acker (37.11)	sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Grasreiche Ruderalvegetation (35.64)	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
Intensivwiese (33.61)	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
Feldhecke (41.22)	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
Versiegelte Fläche (60.21)	sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die angrenzenden Gehölze bleiben erhalten.

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 Plangebiet befindet sich in den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen. Der geologische Untergrund besteht aus Terrassensedimenten. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Pelosolen zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering bis mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch bis sehr hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

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.

Bestand

Die Fläche wird überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorherrschenden Bodeneigenschaften sowie der Hangneigung, Schlaggröße und weiteren Merkmalen (vergleiche Wirtschaftsfunktionenkarte) ist dies auch eine geeignete Nutzung. Die Ackerfläche liegt jedoch isoliert in diesem Bereich. Östlich grenzt eine Streuobstwiese auf einem Hang an. Eine besondere Eignung bzw. Vernetzung als Naturschutzfläche weisen die Randbereiche auf, nicht aber der zentrale Ackerschlag.

Prognose

Die naturschutzfachlich wertvollen Randstrukturen können überwiegend erhalten und ihre oben genannten Funktionen auch weiterhin genutzt werden. Außerdem erfolgt eine Eingrünung des gesamten Geltungsbereiches durch eine Hecke sowie Streuobstwiese. Städtebaulich ist die Planung nachvollziehbar, da es sich um eine direkte Firmenerweiterung handelt.

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.

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet im Terrassensediment (Mittelgebirge). Dieser wird als Porengrundwasserleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Außerhalb des Plangebietes befindet sich im Osten der Kocher.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

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

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 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.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einer sich leicht nach Norden geneigten Fläche, die östlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Kochertal abfällt. Es wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden. Die gebildete Luft folgt dem natürlichen Gefälle und fließt hangabwärts Richtung Norden und Osten Richtung Kochertal.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt.

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.

Bestand

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist von Ackerflächen geprägt. Westlich befinden sich zwei Hochhäuser mit Wohnungen in unmittelbarer Nähe. Nördlich grenzt das bestehende Firmengelände der Firma und die Bundesstraße an. Im Westen befindet sich eine

angrenzende Streuobstwiese und Hecke. Auch weiter östlich befindet sich eine Streuobstwiese auf einem Hang Richtung Kochertal.

Während der Acker als überwiegender Teil des Plangebietes damit ausgeräumt und kaum markant ist, stellen die randlichen Strukturen die Eigenart des Gebietes dar.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze nach Osten. Die weitere Bebauung rückt näher an die bestehenden Hochhäuser heran.

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.

Bestand

Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

Prognose

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

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 ge-

meint, 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

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Bei einem größeren Brand kann ggf. die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt werden.

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 um eine Erweiterung der vorhandenen Firma in direkter Anbindung an das bestehende Firmengebäude, auf firmeneigenem Grundstück handelt, ist die Lage der Erweiterung alternativlos.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der gewählte Standort als Acker als verträglicher im Vergleich zu Wald- oder Wiesenflächen zu beurteilen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Eignung ist die Fläche als Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ebenfalls als verträglich einzustufen.

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, Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

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. Diese gelten 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 Geltungsgebietes 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:

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Innerhalb der Grünflächen entlang der Außengrenzen ist eine mehrreihige Hecke zu pflanzen.
- Im Süden ist eine Streuobstwiese zu pflanzen.

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 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 der Gemeinde ist beabsichtigt, nach Abschluss der Baumaßnahmen den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

U.10.4 Zusammenfassung

Die bereits ansässige Firma möchte an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden ein weiteres Verwaltungsgebäude auf dem eigenen Flurstück realisieren. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Flürle III“ soll für diese dringend erforderliche Erweiterungsfläche Baurecht geschaffen werden. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll das gesamte Flurstück der Firma in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Stadt Gaildorf. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand der Stadt an der Bundesstraße B 19. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 Hektar. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker. Im Randbereich kommen Wiesen, Hecken sowie versiegelte und geschotterte Flächen und Wege vor. Außerhalb der Ackerfläche stehen einige Bäume.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Hochhäuser mit Wohnungen. Nördlich verläuft die Bundesstraße. Hier befindet sich das bestehende Firmengebäude der Firma Bechtle. Der Geltungsbereich dient als Erweiterungsfläche der Firma.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom August 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

In einer am 15.10.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung ergab sich kein Untersuchungsbedarf für streng geschützte Tiere.

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

Als Vermeidungsmaßnahme ist neben baulichen Vorgaben insbesondere der Erhalt der Gehölze im Randbereich des Plangebiets vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind auf Teilen der bisherigen Ackerflächen Wiesen einzusäen und Streuobstbäume zu pflanzen. Zudem ist eine Hecke umlaufend als Eingrünung zu pflanzen.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. 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	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2019
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	2020
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
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
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

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 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.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist als Höchstgrenze mit 354,0 m über Normal-Null festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Belichtungselemente ist ausnahmsweise zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelänge von 50,0 m zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Zur Eingrünung und zum Ausgleich werden östlich und westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze 8 Meter breite private Grünflächen ausgewiesen. Südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze wird eine 15 Meter breite private Grünfläche ausgewiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

M1: Streuobstwiese:

Auf der Fläche sind standortgerechte Streuobstbäume zu pflanzen. Die Abstände der Bäume innerhalb der Reihen sowie die Abstände zwischen den Reihen dürfen 15 Meter nicht überschreiten.

Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu

pflügen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflügen und zu erhalten.

Hinweis: Ein Mindestabstand der Pflanzungen zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

PG: Hecke

Innerhalb des Pflanzgebots ist eine mehrreihige Feldhecke gemäß **Pflanzliste 1** anzulegen und dauerhaft zu pflügen. Je 1,5 bis 2 m² ist dabei ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzliste 1:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

P.10 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan 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. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Flürle III**“ 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 Außenwände der Gebäude sind in Beton, Putz, Holz, Glas oder Metall auszuführen.

Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge sind im Abstand von höchstens 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.

Geschlossene Fassadenbereiche über 100 qm Fläche sind zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen.

Bei der Farbgebung der Gebäude sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. 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 Flachdächer, geneigte Dächer bis 30° Dachneigung sowie Sonderdachformen wie Tonnendächer.

Bei der Farbgebung der Dachdeckungen sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 70 und 80 zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flache und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

O.3 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig als

- Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe aus heimischen, standortgerechten Arten,
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m,
- Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, entlang von Außenbereichsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Für alle Einfriedungen gilt, dass der Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind diese bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Abgrabungen zur Freilegung des UG's sind nur talseitig bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig. Geländeänderungen sind darzustellen.

O.6 Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragenzufahrten und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte, bzw. untergeordnete Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

Stellplätze für PKW sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen sind mit einer Substratsschicht von mindestens 50 cm Dicke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 4,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

Vor Ausbau von 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.

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhän-

gigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	12.12.2019
Auslegungsbeschluss	am	29.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.05.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.05.2020 bis	24.06.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.07.2020
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.

Gaildorf,
den 29.04.2020

Gaildorf,
den

gez.
Zimmermann
(Bürgermeister)

.....
Zimmermann
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 29.04.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)