



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„HEIDÄCKER“

IN SCHROZBERG-ENZENWEILER

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.6.3 Nebenanlagen	12
B.6.4 Stellplätze	12
B.6.5 Zu- und Ausfahrtsverbote	12
B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	12
B.6.7 Private Grünflächen	12
B.6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
B.6.9 Pflanzgebote	13
B.7. Örtliche Bauvorschriften	13
B.7.1 Äußere Gestaltung	13
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	13
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	13
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	14
B.7.6 Stellplätze	14
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
B.8. Verkehr	14
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	14
B.8.2 Innere Erschließung	14
B.9. Technische Infrastruktur	14
B.9.1 Wasserversorgung	14
B.9.2 Abwasserbeseitigung	14
B.9.3 Stromversorgung	14
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	15
B.10.1 Umweltverschmutzung	15
UMWELTBERICHT	16
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	16
U.2. Städtebauliche Konzeption	16

U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	16
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	16
U.5.	Übergeordnete Planungen	16
U.5.1	Regionalplan	16
U.5.2	Bauleitplanung	16
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	16
U.5.2.2	Landschaftsplan	16
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	16
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	17
U.6.1	Untersuchungsgebiet	17
U.6.2	Untersuchungsumfang	17
U.6.3	Fachgutachten	17
U.6.3.1	Geruchsimmissionsprognose	17
U.6.3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	18
U.7.1	Schutzgebiete	18
U.7.2	Biotopschutz	18
U.7.3	Biotopverbund	18
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	19
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	20
U.7.6	Artenschutz	20
U.7.7	Gewässerschutz	21
U.7.8	Denkmalschutz	21
U.7.9	Immissionsschutz	21
U.7.10	Landwirtschaft	21
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	22
U.7.12	Altlasten	22
U.7.13	Starkregen	22
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	22
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	22
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	23
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
U.8.1.3	Schutzgut Boden	25
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	26
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	27
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	28
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	28
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	29
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	30
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	30
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
U.9.	Maßnahmenkonzeption	31
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	32
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	32
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	32
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	32
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	33
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	33

U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	33
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	33
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	33
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	33
U.10.	Zusätzliche Angaben	33
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	33
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	34
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	34
U.10.4	Zusammenfassung	34
U.10.5	Referenzliste	36
TEXTTEIL		37
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	37
O	Örtliche Bauvorschriften	42
H	Hinweise und Empfehlungen	45
	VERFAHRENSVERMERKE	49
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	51

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM2)

ANLAGEN

- Geruchsimmissionsprognose, *iMA*, 24.06.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), *Bauunternehmen Stöhr*, 29.04.2024

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	11
Bild 6: Bestand Streuobstwiese, gesetzlich geschützt (2.957 m ²)	20

VORBEMERKUNGEN

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

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Tanja und Stefan Kohr
Enzenweiler 14
74575 Schrozberg

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

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

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

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

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

- Geruchsimmissionsprognose

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Teilort Enzenweiler ist eine gewachsene Siedlung, die stark landwirtschaftlich geprägt ist, wodurch sich im Umfeld eine Reihe von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung befinden, die Gerüche emittieren.

Eine ansässige Familie mit Nebenerwerb (Anbau von Sonderkulturen für die Saatgutfirma Rieger- Hofmann GmbH) plant eine Erweiterung des Betriebes am nordwestlichen Ortsrand von Enzenweiler und im Zuge dessen den Bau eines weiteren Wohnhauses. Das Vorhaben soll dabei auch einen Lückenschluss zur weiteren Bebauung in Enzenweiler bilden. Geplant ist die Trocknungshalle für das Saatgut weiter nach Süden Richtung bestehende Bebauung zu verschieben und an die Stelle der Halle ein Wohnhaus zu errichten.

Der Bestand setzt sich zusammen aus einem alten Wohnhaus nebst Garten, Garage und der erwähnten bestehenden Halle. Umgeben sind die bestehende Bebauung und der Garten von Ackerfläche mit Dauerkultur aus diversen Kräutern für die Saatgutgewinnung der Rieger-Hofmann GmbH.

Im Vorfeld zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heidäcker“ wurde die vorhandene Geruchssituation thematisiert. Neben dem geplanten Wohnbauvorhaben sind im Ortsteil Enzenweiler der Stadt Schrozberg auch Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe geplant. Die Geruchsimmissionsprognose wurde unter Berücksichtigung folgender geplanten Erweiterungen durchgeführt:

- neuer Putenstall (Flurstück Nr. 413)
- Aufstockung der Aufzucht im bestehenden Putenstall (Flurstück Nr. 413)
- Umstrukturierung der bestehenden Putenmast-Hofstelle (Flurstück Nr. 408)
- Erweiterungen des Schweinemast-Betriebs Flurstück Nr. 462 und
- Erweiterungen des Schweinemast-Betriebs Flurstück Nr.407.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 459 und Teile der Flurstücke 458/3 und 458/4.

Die vorliegende Planung sieht auf dem Grundstück die Errichtung von einer Trocknungshalle und einem Wohnhaus vor.

Die Erschließung für das geplante Wohnhaus ist über den vorhandenen Weg gesichert. Ein weiterer Erschließungsaufwand entsteht nicht. Für die geplante Trocknungshalle wird die Erschließung über eine neue Zufahrt gesichert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,36 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

Bruttobauflächen	0,36 ha	100,00 %
- Bauflächen	0,33 ha	91,99 %
- private Grünflächen	0,03 ha	8,01 %



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ nichts eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung sind raumordnerische Flächen nicht betroffen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für die Stad Schrozberg hat im Jahr 2005 das Büro Planungsgruppe Roll+Partner einen Landschaftsplan erstellt.

Für das Plangebiet ist im Landschaftsplan die bestehende Bebauung bereits eingezeichnet und die umliegende Fläche wird als Acker dargestellt. Für den Artenschutz ist die bestehende Bebauung als Barriere angegeben und die Fläche hat eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung. Entlang der östlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße sind Einzelbäume verzeichnet. Ein Einzelbaum neben den Bestandsgebäuden angezeigt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

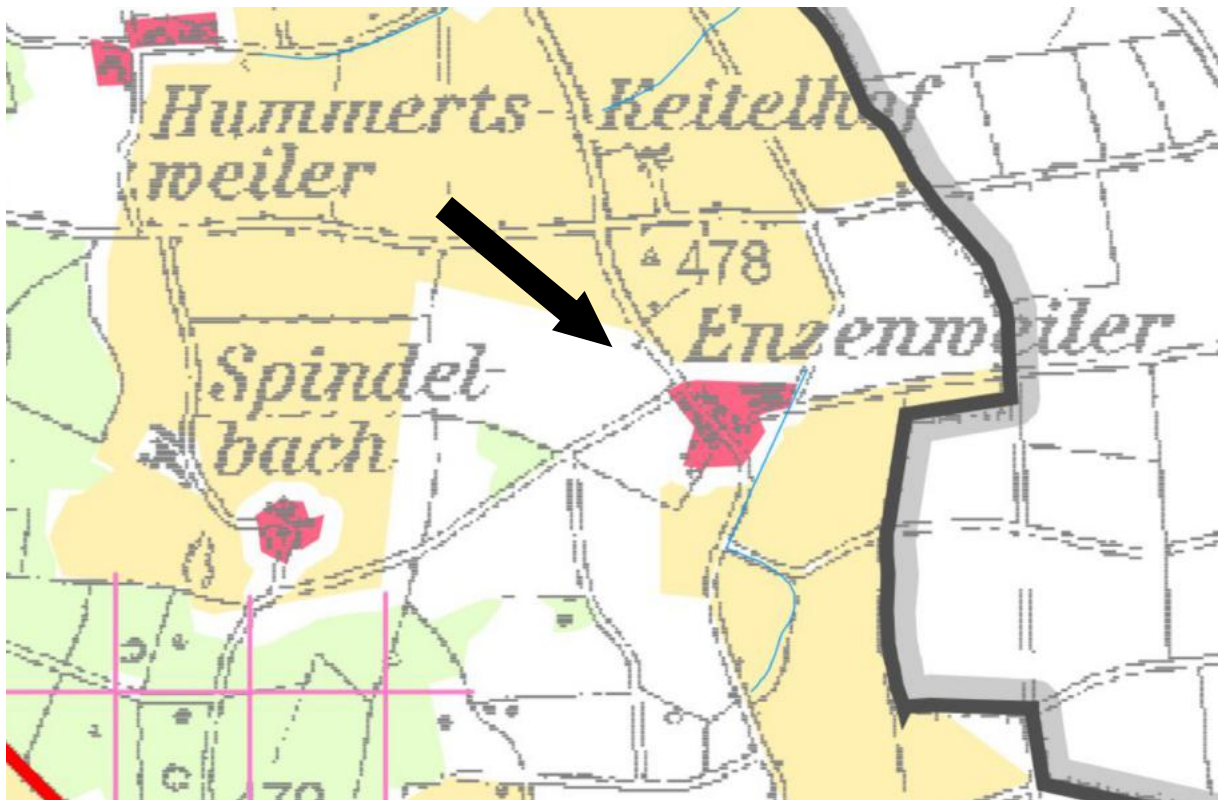


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

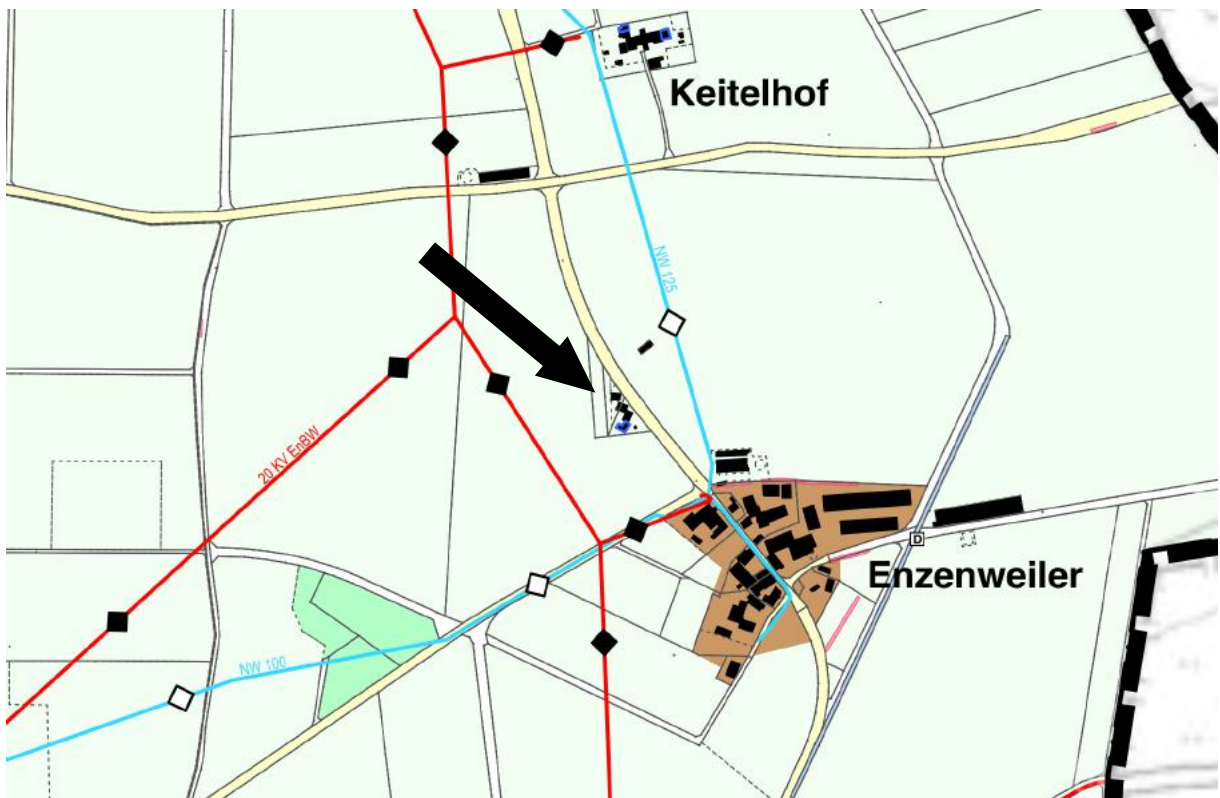


Bild 3: Flächennutzungsplan " Schrozberg 2020, 1. Änderung ", 1:10.000

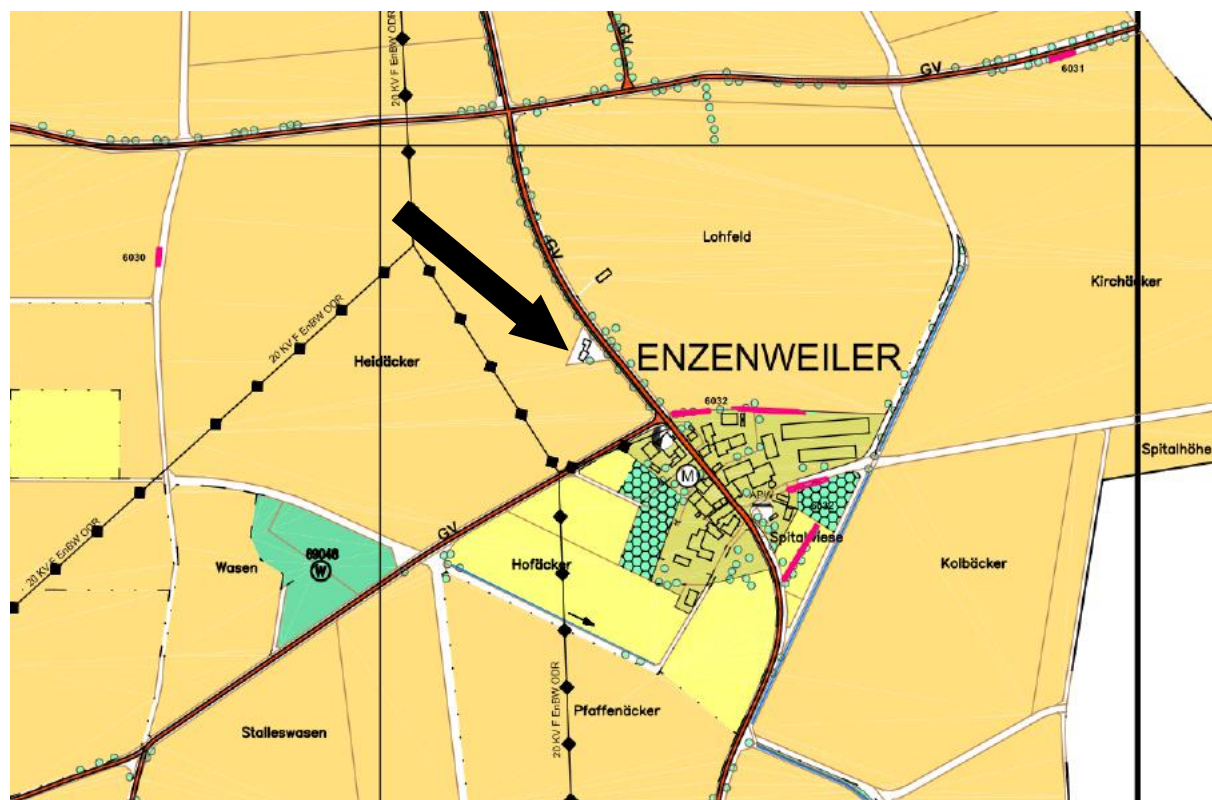


Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden nur die Nutzungen zugelassen, die für das konkrete Vorhaben notwendig sind. Es handelt sich hierbei um gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Geschossflächenzahl (GFZ) oder Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung ungeeignet und erfolgt deshalb nicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf nicht überschritten werden.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

B.6.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist dabei zu beachten.

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

B.6.4 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.6.5 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die Grünflächen ist unzulässig.

B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.7 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zwei private Grünflächen (PG1: Eingrünung) festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten. Zur Eingrünung und zur Kompensation werden in den privaten Grünflächen Gehölze und Bäume gepflanzt.

B.6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

B.6.9 Pflanzgebote

Innerhalb der privaten Grünflächen werden im Norden und Süden des Geltungsbereiches Hecken als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Laub- bzw. Obstbäume als Einzelpflanzgebote (EPfg1) festgesetzt. Die Standorte der Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs frei wählbar.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

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

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Als Dachform werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° festgesetzt. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen, -ziegeln oder Sandwich- und Trapezblecheindeckungen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse oder für einen Wintergarten genutzt werden, extensiv begrünt werden.

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

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein 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.7.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes im Landschaftsraum und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über eine Gemeindeverbindungsstraße, die östlich vorbeiführt, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

B.8.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Leitungssystem.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an das vorhandene Leitungssystem.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über den Bestand sichergestellt.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.10.1 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

Schrozberg, im August 2024

Förderer
(Bürgermeisterin)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Es lässt sich nord-westlich angrenzend an den Weiler Enzenweiler verorten. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Das Vorhaben soll einen Lückenschluss zur weiteren Bebauung in Enzenweiler bilden. Geplant ist die bestehende Halle nach Süden Richtung Ortsbebauung zu verschieben und an die Stelle der Halle ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die dortigen Flächen sind überwiegend geprägt von bestehender Wohnbebauung mit Garten und Hofgebäuden sowie von mit Sonderkultur bestellten Ackerflächen.

Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen mit Sonderkulturen (Kräuter in Dauerkultur) und intensiv genutzten Ackerflächen. Östlich führt eine Ortsverbindungsstraße, die von Obstbäumen gesäumt wird, entlang.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Geruchsimmissionsprognose

Im Vorfeld zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heidäcker“ wurde die vorhandene Geruchssituation thematisiert. Neben dem geplanten Wohnbauvorhaben sind im Ortsteil Enzenweiler der Stadt Schrozberg auch Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe geplant. Da nach Vorgabe der TA Luft 2021 für eine Geruchsuntersuchung alle Betriebe berücksichtigt werden müssen, die innerhalb eines Kreises mit einem Radius von mindestens 600m um die Zielorte liegen, wurde eine Gesamtbetrachtung für den Teilort Enzenweiler durchgeführt.

Die Geruchsimmissionsprognose wurde unter Berücksichtigung folgender geplanten Erweiterungen durchgeführt:

- Neuer Putenstall (Flurstück Nr. 413),
- Umstrukturierung der bestehenden Putenmast-Hofstelle (Flurstück Nr. 408) sowie Aufstockung der Aufzucht (Flurstück Nr.413),
- Erweiterungen des Schweinemast-Betriebs Flurstück Nr.407 und
- Erweiterungen des Schweinemast-Betriebs Flurstück Nr. 462.

Die Geruchsimmissionsprognose wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG (Gerlingen) erstellt und mit Datum vom 24.06.2024 dem Landratsamt vorgelegt.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

„Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung zeigt, dass bereits im Ist-Zustand (ohne etwaige geplante Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe) die Immissionswerte für Dorfgebiete nach TA Luft 2021 von 15% in ganz Enzenweiler überschritten ist. An der bestehenden Bebauung

werden Werte bis zu 49% (Flurstück 406) und im Außenbereich Werte bis 26% (Flurstück 459) berechnet. An den möglichen Bauplätzen (Flurstück 458/4 und 458/3) wurden Werte zwischen 21 % und 31 % berechnet.“

Aufgrund der zitierten Ergebnisse wurde der Standort für das Wohnhaus in enger Abstimmung mit der Baurechtsbehörde nach Norden verlagert. Dafür soll die bestehende Halle abgerissen und eine neue und größere im Süden errichtet werden. An dem nördlichen Standort sind die Geruchsimmissionswerte mit der TA Luft vereinbar.

U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung (zugestimmt 25.04.2024) konnte das Vorkommen und die Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht notwendig.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

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

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

Bestand

Der Geltungsbereich wird geprägt von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Es befinden sich gärtnerische Strukturen mit Hühnerhaltung um das Wohngebäude. Umgeben werden die Flächen von den oben beschriebenen Sonderkulturnutzungen. Die östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße ist gesäumt durch eine Obstbaumallee.

Prognose

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs haben keine Bedeutung für den Landesweiten Biotopverbund. Die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Obstbäume bleiben vom Vorhaben unberührt.

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Der außerhalb liegende und angrenzende geschützte Streuobstbestand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bestand

Entlang der Ortsverbindungsstraße befindet sich eine gesetzlich geschützte Streuobstallee mit einer Größe von 2.957 m². Dieser Bestand weist Streuobstbäume variierenden Alters und Größe auf. Der Zustand der alten bis mittelalten Bäume ist überwiegend als selten gepflegt einzustufen. Aufgrund der angrenzenden Straße, der Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofgebäude ist die bereits existierende Störeinkwirkung als sehr hoch einzustufen. Die Unternutzung besteht aus häufig gemähtem Grünland und Straßenbegleitgrün sowie den Zufahrten zu den Bestandsgebäuden.

Prognose

Es wird kein geschützter Streuobstbestand überplant. Es liegt demnach keine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor. Die bisherige Störwirkung wird durch die Umlagerung der landwirtschaftlichen Bestandsfläche und die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes nicht weiter erhöht.



Bild 6: Bestand Streuobstwiese, gesetzlich geschützt (2.957 m²)

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

Ein Vorkommen von streng geschützten Arten oder deren Beeinträchtigung ist innerhalb des Geltungsbereichs durch die ungünstigen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Kulissenwirkungen durch die bestehenden Gebäude, die Stromleitung, die viel befahrene Straße nebst Obstbaumallee, ist das Vorkommen von Offenlandbrütern im Wirkungsbereich des Vorhabens auszuschließen. Die umliegenden Flächen werden aufgrund der Sonderkulturen ab frühem März zudem fast täglich kontrolliert und per Hand gehackt. Es liegt demnach eine erhebliche Störung der Flächen vor, was ein Vorkommen von Offenlandbrütern ausschließen lässt.

Aufgrund fehlender anderer Habitatstrukturen (intensive Ackernutzung, Störung durch das Wohnhaus mit Gartennutzung, fehlende Jagdhabitats) sind keine weiteren Lebensräume für streng geschützte Tierarten wie z.B. Zauneidechsen in den neu zu überplanenden Bereichen vorhanden.

Im Zuge einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung (zugestimmt 25.04.2024) konnte das Vorkommen und die Betroffenheit von streng

geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht notwendig.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

Der Großteil des Bebauungsplans besteht aus bereits bebauter Fläche inklusive Gartenanlagen. Nur kleine Teilbereiche bestehen aus Ackerfläche.

Die unbebauten Flächen befinden sich innerhalb der „Flurbilanz 2022“ und werden wie folgt bewertet:

Vorbehaltsflur I:

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

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Die unbebauten Flächen befinden sich innerhalb der Flächenbilanzkarte und werden wie folgt bewertet:

Vorrangfläche Stufe 2

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

Mit dem Vorhaben werden insgesamt rund 1.500 m² Ackerfläche überplant. Der Verlust an Ackerfläche ist als gering einzustufen.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Starkregen

Für die Gemeinde Schrozberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung freie Landschaft nach Westen. Zudem kann die zu überplanende Fläche selbst von Starkregenabflüssen von Osten kommend betroffen sein. Dies betrifft vor allem den Bereich zwischen den nördlichen beiden Bestandsgebäuden und den südlichen Geltungsbereich der geplanten neuen Trocknungshalle. Hier muss mit Oberflächenwasser von der Gemeindeverbindungsstraße kommend gerechnet werden. Die Überflutungstiefen im Geltungsbereich können bis zu 50 cm betragen. Die Fließgeschwindigkeiten liegen bei 0,2 bis 2 m/s.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Entsprechende Hinweise zum starkregenangepassten Bauen sind unter Kapitel B.10.5H.6 Oberflächenwasser erwähnt.

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 Bestand setzt sich zusammen aus einem alten Wohnhaus nebst Garten, Nebengebäuden, Garage und einer landwirtschaftlich genutzten Halle. Umgeben ist die bestehende Bebauung und der Garten von Ackerfläche intensiver Nutzung und mit Dauerkultur aus diversen Kräutern im Kulturanbau wie z.B.: Sumpfdotterblume, Sumpfscharfgarbe, Baldrian etc.

Prognose

Der Geltungsbereich weist keine für Freizeitaktivitäten nutzbare oder relevanten Strukturen auf.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Bestand der im März 2024 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotyp	Öko-punkte	Definition	Flächengröße
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	Klein bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	569 m ²
37.20	Sonstige Sonderkultur	8	Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	923 m ²

60.10	Bauwerke	1	Klein bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	689 m ²
60.21	Völlig Versiegelt	1	Klein bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	130 m ²
60.22	Gepflasterte Fläche	1	Klein bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	76 m ²
60.50	kleine Grünfläche	4	Klein bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	200 m ²
60.60	Garten	8	Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	988 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider.

Der Bestand setzt sich zusammen aus einem alten Wohnhaus nebst Garten, Nebengebäuden, Garage und einer landwirtschaftlich genutzten Halle. Der Garten setzt sich zusammen aus einer gemischten Nutzung aus Feldgarten, Hühnerauslauf, Rasenfläche und verschiedenen Gehölzen. Umgeben ist die bestehende Bebauung und der Garten von Ackerfläche intensiver Nutzung und mit Dauerkultur aus diversen Kräutern im Kulturanbau wie z.B.: Sumpfdotterblume, Sumpfscharfgarbe, Baldrian etc.

Entlang der Ortsverbindungsstraße befindet sich eine gesetzlich geschützte Streuobstallee mit einer Größe von 2.957 m². Dieser Bestand weist Streuobstbäume variierenden Alters und Größe auf. Der Zustand der alten bis mittelalten Bäume ist überwiegend als selten gepflegt einzustufen.

Im Zuge einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung (zugestimmt 25.04.2024) konnte das Vorkommen und die Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht notwendig.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Prognose

Die Grenze der bisherigen Bebauung verschiebt sich geringfügig weiter in die freie Landschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überbaut und gehen verloren. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Trocknungshalle und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen, angrenzend an bereits bestehende Bebauung und an der Gemeindeverbindungsstraße nach Enzenweiler. Durch die Versiegelung gehen höherwertige Biotope verloren. Die Streuobstallee ist nicht Gegenstand des Bauvorhabens und bleibt somit von der Planung unberührt. Es wird ein Hinweis zum Schutz der Bäume während der Bauphase in den Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Störwirkungen und Kulissen (Häuser, Bäume, Stromleitungen, Straße) kann eine Nutzung der offenen Ackerfläche sowie der direkt angrenzenden Flächen durch die Feldlerche und andere Offenlandbrüter ausgeschlossen werden. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten finden sich im Untersuchungsgebiet nicht. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann durch die angrenzende Straße, die intensive ackerbauliche Nutzung sowie durch das Fehlen standörtlicher Besonderheiten ebenfalls ausgeschlossen werden.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die Bodentypen im Gelungsbereich sind Pelosol-Pseudogley und Pseudogley aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde (Bodeneinheit J58) sowie mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium (Bodeneinheit J33). Die Bodenart im Planungsgebiet ist hauptsächlich Ton im Wechsel mit Lehm über Ton.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen und sind in folgender Tabelle je Bodeneinheit dargestellt:

Bodenfunktionen je Bodeneinheit	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J58			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J33			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel-hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodeneinheiten sind zu 2/3 der Fläche mit der Bodeneinheit J58 und zu 1/3 der Fläche mit J33 zu beschreiben. Ein Drittel der Fläche ist jedoch bereits bebaut. Da dieser Teil J58

zugewiesen ist und sich hier nichts am Bestand ändert, wird für die Bilanz der Mittelwert von J58 und J33 verwendet.

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

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

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere bis hohe 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 Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Trocknungshalle und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche nur in Teilen versiegelt wird.

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 der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Fläche wird überwiegend von bestehender Bebauung, Gartenstrukturen und Ackerfläche geprägt. Östlich führt eine Gemeindeverbindungsstraße entlang, diese wird von Obstbäumen gesäumt. Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen mit Sonderkulturen (Kräuter in Dauerkultur) und intensiv genutzten Ackerflächen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 80 m vom Siedlungsrand der Ortschaft Enzenweiler entfernt. Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die zu überplanende Ackerfläche beträgt 1.500 m² und liegt nach Vorbehaltsflur in Stufe I und nach der Flächenbilanz in Stufe 2.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landesweiten Biotopverbund.

Prognose

Die Grenze der bisherigen Bebauung verschiebt sich geringfügig weiter in Richtung freie Landschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überbaut und versiegelt. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Wiesen und Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Trocknungshalle und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche nur in Teilen versiegelt wird.

Die bereits bestehende Bebauung wird durch die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll ergänzt und hat einen Lückenschlusscharakter. Damit wird der Flächenverbrauch nach Möglichkeit minimiert.

Es entstehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

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

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper wird hier als überwiegend schichtig gegliederter Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit dargestellt.

Oberflächengewässer liegen keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

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

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die Fläche wird überwiegend von bestehender Bebauung, Gartenstrukturen und Ackerfläche geprägt. Lediglich die Acker- und Gartenflächen weisen Bedeutung für das Klima auf, da sie durch nächtliche Abstrahlung zur Entstehung von Kaltluft beitragen können. Die Fläche weist nur ein leichtes bis kein Gefälle auf. Ein Transport der Kaltluft findet damit kaum statt, es liegen geringe Kalt- oder Frischluftleitbahnen vor.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden unbebauten Teil-Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu und heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Bei der geplanten Neu-Bebauung handelt es sich um eine Trocknungshalle und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche nur in Teilen versiegelt wird.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Fläche wird überwiegend von bestehender Bebauung, Gartenstrukturen und Ackerfläche geprägt und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha. Östlich führt eine Gemeindeverbindungsstraße entlang, diese wird von Obstbäumen gesäumt. Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen mit Sonderkulturen (Kräuter in Dauerkultur) und intensiv genutzten Ackerflächen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 80 m vom Siedlungsrand der Ortschaft Enzenweiler entfernt. Der Geltungsbereich ist von Enzenweiler und von der Gemeindeverbindungsstraße her einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Grenze der bisherigen Bebauung verschiebt sich geringfügig weiter in Richtung freie Landschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überbaut und versiegelt. Die bereits bestehende Bebauung wird durch die vorliegende Planung jedoch städtebaulich sinnvoll ergänzt und hat einen Lückenschlusscharakter. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu, jedoch werden sie durch die bereits bestehende Bebauung optisch wenig belastend in die Landschaft eingebunden. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Trocknungshalle und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche nur in Teilen versiegelt wird.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter innerhalb der Fläche.

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 gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Weilers sowie der Gemeindeverbindungsstraße kommen.

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).

Aus baurechtlichen Gründen und aufgrund der vorhandenen Geruchsprognose ist für das Wohnhaus kein weiterer Standort möglich. Mit der aktuellen Variante wird eine ungewünschte, weitere Ausweitung und Zersiedelung im Außenbereich vermieden.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

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

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in einer Bilanzierung der Planung gegenübergestellt und bewertet. Die Bewertung der Flächen erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) (siehe Anhang 2).

Planintern

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	13.591	16.279	2.689				
Boden	27.996	18.749		-9.247			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbilanz				
Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	2.689	6.495	9.184	
Boden	-9.247	0	-9.247	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-6.559	6.495	-64	

Durch die Planung entsteht in der Bilanzierung ein Defizit von **-6.559 Ökopunkten**. Dieses Defizit muss außerhalb des Bebauungsplanes in externen Maßnahmen (eM1 und eM2) ausgeglichen werden (siehe Anhang 3). Durch die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen sowie die Anlage und die Aufwertung von Grünland werden **6.495 Ökopunkte** erwirtschaftet. Die restlich verbliebenen -64 Ökopunkte sind aufgrund der geringen Punktzahl zu vernachlässigen.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von Hecken mit Bäumen als Überhältern - Standort frei wählbar
- Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen – Standort frei wählbar (Ein Baum ist bereits gepflanzt (dokumentiert über Fotos) und kann angerechnet werden)

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1 (externe Maßnahme 1): Umwandlung Acker in Extensivgrünland und Pflanzung von Bäumen
- eM2 (externe Maßnahme 2): Aufwertung Grünland durch extensive Mahd

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

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Ausgleich von gesetzlich geschützten Streuobstbeständen sind nicht nötig. Der angrenzende geschützte Streuobstbestand liegt außerhalb vom Geltungsbereich.

Zum Schutz der angrenzenden Streuobstbeständen soll eine Maßnahme zum Schutz während der Baumaßnahme festgesetzt werden.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Es sind keine Lücken und Defizite des Umweltberichtes bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127) und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12). Es lässt sich nord-westlich angrenzend an den Weiler Enzenweiler verorten. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Das Vorhaben soll einen Lückenschluss zur weiteren Bebauung in Enzenweiler bilden. Geplant ist die bestehende Halle nach Süden Richtung bestehende Bebauung zu verschieben und an die Stelle der Halle ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die dortigen Flächen sind überwiegend geprägt von bestehender Wohnbebauung mit Garten und Hofgebäuden sowie von mit Sonderkultur bestellten Ackerflächen.

Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen mit Sonderkulturen (Kräuter in Dauerkultur) und intensiv genutzten Ackerflächen. Östlich führt eine Ortsverbindungsstraße, die von Obstbäumen gesäumt wird, entlang.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Im Zuge einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Relevanzeinschätzung (zugestimmt 25.04.2024) konnte das Vorkommen und die Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden (Stör- und Kulissenwirkung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht notwendig. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

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

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

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

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von Hecken mit Bäumen als Überhältern - Standort frei wählbar
- Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen – Standort frei wählbar (Ein Baum ist bereits gepflanzt und kann angerechnet werden)

Insgesamt sollen 5 Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Bestandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in einer Bilanzierung der Planung gegenübergestellt und bewertet. Die Bewertung der Flächen erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) (siehe Anhang 2). Durch die Planung entsteht in der Bilanzierung ein Defizit von -6.559 Ökopunkten. Dieses Defizit muss außerhalb des Bebauungsplanes mit externen Maßnahmen (eM1-eM2) ausgeglichen werden (siehe Anhang 3). Durch die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen sowie die Anlage und die Aufwertung von extensivem Grünland werden 6.495 Ökopunkte erzielt. Die restlich verbliebenen -64 Ökopunkte sind aufgrund der geringen Punktzahl zu vernachlässigen.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1 (externe Maßnahme 1): Umwandlung Acker in Extensivgrünland mit Bäumen (Ein Baum ist bereits in der Streuobstallee gepflanzt und kann angerechnet werden)
- eM2 (externe Maßnahme 2): Aufwertung Grünland durch extensive Mahd

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	Mai 2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	März 2024
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
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind gemäß der Vorhabenplanung (Lageplan, Grundrisse und Ansichten des Büros Stöhr vom 29.04.2024):

- Wohngebäude,
- Nebengebäude,
- Hallen, Schuppen,
- Trocknungshalle.

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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaabdeckung 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 Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m und bemisst sich von der Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

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

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Eingrünung des Bebauungsplanes. Innerhalb der Grünflächen werden Hecken und Bäume gepflanzt.

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)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warm-weiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700

Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Die Beleuchtung der Bestandsgebäude muss bei Gelegenheit (z.B. Austausch kaputter Leuchtmittel) gemäß den hier gemachten Angaben schnellst möglichst angepasst werden.

S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender geschützter Biotope (Streuobstbestand)

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die angrenzende Streuobstbestand (Allee) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen unter den Bäumen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die angrenzende Streuobstallee nicht durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommt.

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1: Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Planeintrag **5** Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Der genaue Standort ist innerhalb des Geltungsbereichs frei wählbar. Die Bäume können auch teilweise nach unten stehenden Angaben in die Hecke (FPfg1) integriert werden (**maximal 4**). Ein Baum steht bereits (Obstbaum), dieser wurde vor zwei Jahren neu gepflanzt kann angerechnet werden (Fotodokumentation liegt vor). Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. 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 bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Flächen, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Pflanzliste 1:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

<i>Acer campestre</i> „Elsriik“	Feldahorn
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Celtis Julianae</i> „Van der Berk over Bomen“	Zürgelbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Birne
<i>Pyrus pyraister</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> `Greenspire`	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> `Rancho`	Stadtlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg1: Feldhecken mit Überhältern in Grünflächen

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (Pfg1) festgesetzten Flächen ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von ca. 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind 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. Die Bäume sind mit einer Dreiboocksi-cherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Die Pflanzungen sind erst bei Bebauung der Flächen, dann aber spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres, umzusetzen.

Pflanzliste 2:

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelgier lamarkii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Buddleja</i> in Sorten	Sommerflieder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus</i> i. S.	Hartriegel in Sorten
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Ligustrum vulgar</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Hibiscus</i> i. S.	Strauchhibiscus
<i>Philadelphus</i> i. S.	Pfeifenstrauch
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa</i> i.S.	Flieder
<i>Spirea</i> i.S.	Spiersträucher
<i>Viburnum</i> i.S.	Schneeball in Sorten

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12 - 14 cm:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus communis</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

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

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen 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.

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 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.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, 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	15.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.07.2024
Auslegungsbeschluss	am	26.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.10.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.10. bis	15.11.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.12.2024
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall (§ 10 Abs. 2 BauGB) – Genehmigungsfiktion eingetreten	am	18.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.03.2025

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.

Schrozberg,
den 26.09.2024

Schrozberg,
den 17.12.2024

gez.
Förderer
(Bürgermeisterin)

.....
Förderer
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.09.2024

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Eine im Schrozberger Teilort Enzenweiler ansässige Familie mit Nebenerwerb (Anbau von Sonderkulturen für die Saatgutfirma Rieger- Hofmann GmbH) plant die Erweiterung ihres Betriebes am nord-westlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 459 und Teile der Flurstücke 458/3 und 458/4.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung einer Trocknungshalle und eines Wohnhauses vor. Die Art der baulichen Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens wird Gebäudebestand teilweise Rückgebaut. Das Vorhaben stellt einen Lückenschluss zur Bebauung in Enzenweiler dar. Die Erschließung für das geplante Wohnhaus ist über den vorhandenen Weg gesichert. Ein weiterer Erschließungsaufwand entsteht nicht. Für die geplante Trocknungshalle wird die Erschließung über eine neue Zufahrt gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer GRZ in Verbindung mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,4 ha. Die Flächen sind überwiegend geprägt von bestehender Wohnbebauung mit Garten und Hofgebäuden sowie von Ackerflächen. Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen. Östlich führt eine Ortsverbindungsstraße, die von Obstbäumen gesäumt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene und der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Im Zuge einer Relevanzeinschätzung konnte das Vorkommen und die Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden (Stör- und Kulissenwirkung). Auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte in der Folge verzichtet werden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen können Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets (Pflanzung von Hecken mit Bäumen als Überhältern und Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen) sowie externe Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen sowie die Anlage und die Aufwertung von extensivem Grünland) notwendig. Die Umsetzung der externen Maßnahmen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.07. bis 26.07.2024 durchgeführt. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Änderungen der Planung angeregt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.10. bis 15.11.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel angehört. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Ferner führten die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung zu keinen Änderungen der Planung. In der Folge blieb die vorliegende Planung unverändert. Auf eine erneute Beteiligung konnte verzichtet werden.

Der Gemeinderat der Stadt Schrozberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heidäcker“ in öffentlicher Sitzung am 16.12.2024 als Satzung beschlossen.