

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

## **Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 3. Änderung" in Fichtenberg**

---

### **1. Verfahren, Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Hirschäcker" wurde 1982 erstmals geändert.

Gegenstand der **2. Änderung** 1994 war die Überarbeitung des Erschließungsnetzes und die Ausweisung kleinerer Gewerbegrundstücke.

Eine Trasse der geplanten Umgehungsstraße L 1066, Variante 17, wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes als "von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB" gekennzeichnet. Da inzwischen die endgültige Entscheidung über die künftige Trasse der Umgehungsstraße getroffen wurde, können die östlichen Bereiche südlich der verlängerten Erschließungsstraße im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "**Hirschäcker, 3. Änderung**" stellt die östliche Erweiterung dieses Gewerbegebietes dar. Bereits im Bebauungsplan "Hirschäcker, 2. Änderung" wurde dies berücksichtigt. Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes endete deshalb nicht in einer Wendepflanzung, so daß die Straße problemlos weitergeführt werden kann. Die Erweiterung macht unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten Sinn, weil sie alternativ zur Neuausweisung eines Gewerbegebietes die Erschließungskosten minimiert und ökologische Ressourcen schont.

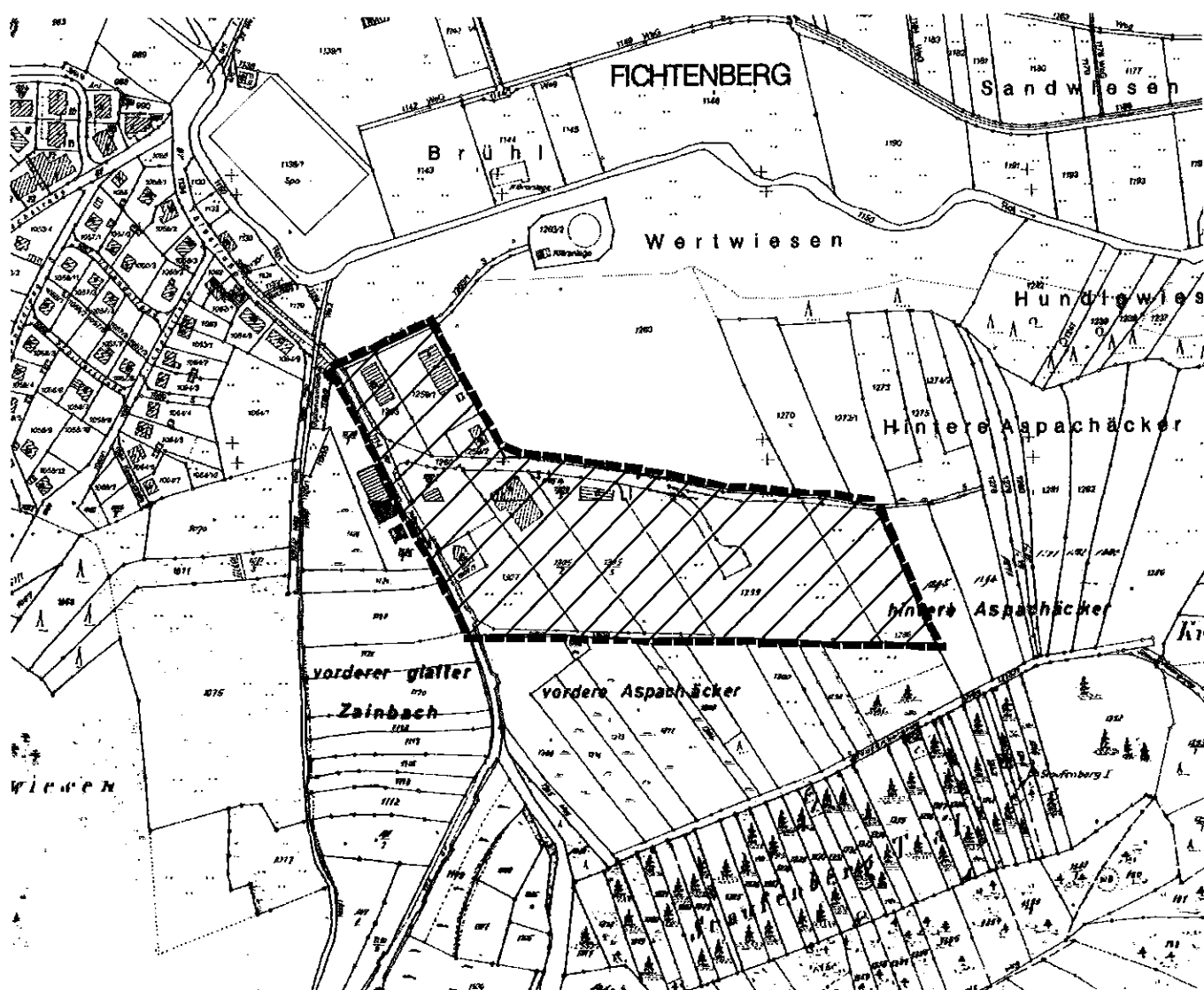
Am 31. Juli 1997 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluß umfaßt u.a. die Erweiterung des Gewerbegebietes "Hirschäcker" (vgl. Übersicht, Seite 9). Während der öffentlichen Auslegung sind Bedenken gegen die Ausweisung nicht geäußert worden. Im weiteren Verfahren wurde u. a. jedoch diese Erweiterung mit ca. 2,1 ha. von der Genehmigung ausgenommen, da die Flächen im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald liegen. Aus dem gleichen Grund konnte der Bebauungsplan "Hirschäcker, 3. Änderung" nicht genehmigt werden. Inzwischen wurden die Naturparkgrenzen (Erschließungszonen) geändert. Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind diese Flächen wieder enthalten.

Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet "**Hirschäcker, 3. Änderung**" wird jetzt erneut durchgeführt, wobei gegenüber der öffentlichen Auslegung im Herbst 1997 auf Grundlage eines Baugesuches insbesondere folgende Änderungen erforderlich wurden:

- das Flurstück Nr. 1295 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der östliche Grünstreifen als Gebietsrandeingrünung wird entsprechend verschoben,
- die Erweiterungsfläche erfaßt nur das Flurstück Nr. 1296, das inzwischen mit dem früheren Flurstück Nr. 1297 vereinigt wurde
- in Anpassung an ein Bauvorhaben entfällt die östliche Stichstraße,
- die bisher überbaubaren Flächen im südöstlichen Bereich werden deutlich reduziert und als private Grünflächen festgesetzt.

## Übersicht Geltungsbereich

M 1 : 5.000



## 2. Geltungsbereich

Die Erweiterungsfläche (Änderungsbereich) des Bebauungsplanes umfaßt einschl. dem im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) bereits enthaltenen Flurstück Nr. 1297 insgesamt ca. 1,0 ha. Davon entfallen auf:

Nettobaufläche	0,49 ha
Verkehrsflächen	0,14 ha
privates Grün	0,37 ha

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (§ 8 BauNVO) sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten.

Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig, jedoch ausschließlich im baulichen Zusammenhang (auch zeitlich) mit Gewerbebetrieben.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten zum Waldrand hin kontinuierlich an. Diese Geländesituation erfordert die Festsetzung unterschiedlicher **maximaler Gebäudehöhen**, um zu verhindern, daß massive Bauwerke auf der Anhöhe weithin einsichtbar sind. Das Gewerbegebiet wird daher in ein GE 1 (nordwestlicher Bereich) und ein GE 2 (südöstlicher Bereich) aufgegliedert.

Im flacheren westlichen und nördlichen Bereich (**GE 1**) können die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirschäcker, 2. Änderung" unverändert übernommen werden. Entsprechend darf die **Außenwandhöhe** 9,0 m (gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut bzw. Attika) maximal jedoch 361 m über NN nicht übersteigen. Die **Firsthöhe** darf ebenfalls 361 m über NN nicht überschreiten. Die **Zahl der Vollgeschosse** ist wie bisher auf 2 festgesetzt.

Im höher gelegenen südöstlichen Bereich (**GE 2**) ist die **Außenwandhöhe** auf 9,0 m (gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut bzw. Attika) maximal jedoch auf 362 m über NN festgelegt. Die **Firsthöhe** darf ebenfalls 362 m über NN nicht überschreiten. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf 2 festgesetzt.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kühlaggregate usw.) dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.

Bei Wohngebäuden darf die Erdgeschossfußbodenhöhe bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

### 4. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Für **GE 1** und **GE 2** gilt:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. daß die Gebäude keiner Längenbeschränkung unterliegen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirschäcker, 2. Änderung" wird die **Geschoßflächenzahl** mit 1,6 und die **Grundflächenzahl** mit 0,8 festgesetzt.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

In Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hirschäcker, 2. Änderung" und unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung wird die **Dachneigung** im GE 1 und GE 2 in einer Spanne von **1° bis 32°** festgesetzt. Die Dächer sind als Flach-, Sattel- oder Pult auszuführen. Sheddach und Tonnendächer sind ebenfalls zulässig.

Die bestehende **Geländeformation** kann in dieser Hangsituation kaum erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe sind daher verfahrenspflichtig.

Eine Festlegung der Gebäudestellung ist nicht erfolgt.

Freileitungen und Dachständer beeinträchtigen im starken Maße auch das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes. Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen der Telekom sind deshalb nicht zulässig.

## 6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße, von der eine Stichstraße nach Süden abzweigt.

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraßen sind nicht dargestellt. Sie sind im betrieblich erforderlichen Maß über die ausgewiesenen Grünflächen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte nicht verändert werden dürfen.

## 7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist gesichert; der Wasserdruck ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. Näheres ist Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens.

## 8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz.

## 9. Schutzbereiche

Ebenso ist für die bestehende 20-kV-Freileitung ein beidseitiger 7,5 m breiter Schutzstreifen im Planteil eingetragen.

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Nordost-Württemberg liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Erdgasleitung der GVS ist ein Schutzstreifen (Leitungsrecht) mit beidseitig 4,0 m eingetragen.

Der Feldweg kreuzt die Gasfernleitung und das parallel dazu verlegte GVS-Fernmeldesteuerkabel. Die Gasversorgung Süddeutschland GmbH gibt deshalb folgende Hinweise:

*Die Gasleitung und das Kabel müssen komplett freigelegt werden. Nach der Freilegung wird die Gasfernleitung doppelt isoliert und das Fernmeldesteuerkabel mit PVC-Halbschalen o.ä. abgedeckt. Nach Einsandung und Verdichtung des Arbeitsraumes bis zum Planum kann der Feldweg über die GVS-Anlagen gebaut werden. Nach Fertigstellung des Feldweges muß eine Überdeckung von ca. 1,50 m über der Gasfernleitung vorhanden sein.*

**Auszug aus den GVS-Auflagen und Bedingungen:**

*Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die GVS-Hauptverwaltung.*

*Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Genehmigung.*

*Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschpflanzungen freigehalten wird.*

## 10. Grünordnung

Im Süden grenzt unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet an. Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Am westlichen Baugebietsrand ist eine nach § 24 a Naturschutzgesetz geschützte Feldgehölzhecke vorhanden.

Bei dem westlichen Bereich handelt es sich um einen bereits weitgehend überbauten Bereich. Die Eingriffsregelung findet in diesem Bereich keine Anwendung. Demzufolge bezieht sich die nachfolgende Ermittlung der für den Eingriffe erforderlichen Ausgleichmaßnahmen nur auf die Erweiterungsfläche von ca. 1,0 ha.

### 10.1 Eingriffe, Ausgleich

Die Eingriffsregelung wurde in den §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 1993 neu eingeführt und 1998 in in § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) übernommen.

Ein Bebauungsplan stellt insofern einen Eingriff dar, als daß Grund und Boden baulich in Anspruch genommen werden und dieser Lebensraum für Fauna und Flora in seiner jetzigen Ausgestaltung dauerhaft verlorengeht, bzw. die Arten verdrängt werden. Ein weiterer Eingriff besteht in der Versiegelung und Verdichtung des Bodens, dem Bodenabtrag- bzw. der Bodenüberdeckung.

#### 10.1.1 Bestands- und Eingriffsbewertung

Bei der z.Z. landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um ca. 1 ha Grünlandnutzung. Es ist von einer Vorbela- stung der Flächen durch Düngemitelein- satz auszugehen, die Fläche ist nicht drainiert. Eine Differenzierung des Untersuchungsraumes in Teilbereiche ist nicht erforderlich.

Es erfolgt zunächst eine separate Potentialbewertung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Luft und Grundwasser. Das Bewertungskriterium ist hier der Natürlichkeitsgrad. Anschließend erfolgt eine Einstufung des Landschaftsbildes.

*Allgemeiner Hinweis: Die Bewertungsskala umfaßt die Wertstufen 1 - 3, die die nachstehenden Charakteristika aufweisen:*

**Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung; Naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen.** Sie sind vom Menschen wenig beeinflusst und kommen dem naturnahen Zustand noch relativ nahe.

*Hierzu zählen u.a. naturnahe, strukturreiche Wälder, höchstens extensiv genutzt; artenreiche, alte Gehölzbestände; extensiv genutzte Obstwiesen; Heiden; Magerrasen usw..*

**Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, bedingt naturferne Biotoptypen:** Dazu zählen Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind.

*Dazu gehören beispielsweise Obstwiesen, intensiv genutzt; strukturarme Forste, strukturreiche, stark eutrophierte Gräben; artenreiches Grünland, mäßig gedüngt, z.T. entwässert usw..*

**Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung, naturferne und künstliche Biotoptypen.** Sie beinhalten Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind, wobei fremdländische Arten überwiegen. Außerdem umfassen sie technisch-baulich genutzte Flächen.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es handelt sich hierbei um ein bedingt naturfernes Biotop, d.h. eine Fläche, die durch intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt ist, so daß die ursprünglichen natürlichen Standortverhältnisse durch die anthropogene Nutzung stark verändert wurden. Es ist davon auszugehen, daß keine gefährdeten Arten vorkommen.

Das Schutzgut erhält die **Wertstufe 3**.

#### Schutzgut Boden

Der Boden wurde durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen geprägt und das natürliche, gewachsene Bodenprofil überformt und die Bodeneigenschaften nachdrücklich beeinträchtigt. Dennoch hat das Schutzgut "Boden" eine wichtige Funktion bei der Versickerung von Niederschlagswasser. Das Schutzgut erhält die **Wertstufe 2**.

### Schutzgut Luft

Der Bereich ist bislang wenig belastet und ist als Übergangszone zu unbelasteten Bereichen (Waldgebiet) anzusehen. Das Schutzgut erhält die **Wertstufe 2**.

### Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebietszonen. Durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung steigt das Risiko von Nitratauswaschungen. Es ist von einer mittleren Belastung der Wasserqualität durch Stoffeintrag auszugehen.

Das Schutzgut erhält die **Wertstufe 2**.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild entspricht nicht mehr der ursprünglichen, naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist stark durch die anthropogene Nutzung überformt und enthält kaum naturbetonte Biotoptypen. Die bisherige horizontale Aufgliederung der Landschaft, bestehend aus Tal- Flußaue mit der Rot, angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung und Waldtrauf ist typisch für das gesamte Rottal und die angrenzenden Höhenzüge. Zudem handelt es sich um eine sehr exponierte Lage. Es ist auch von den nördlichen Höhenzügen der gegenüberliegenden Talseite einsehbar. Das Schutzgut erhält die **Wertstufe 2**.

## 10.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung der eingriffsbedingten Auswirkungen werden die folgenden Maßnahmen getroffen:

- zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, daß die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen sind. Durch den weitmöglichen Verzicht auf Bodenversiegelung erhöht sich die Versickerungsmenge und verringert sich die direkt in die Kanalisation ablaufende Niederschlagsmenge.
- Schutz des Landschaftsbildes durch Abrücken der überbaubaren Fläche vom Hangbereich. Orientierung der planungsrechtlichen Festsetzungen an der Geländeformation.

## 10.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der relativ starken Vorbelastung durch die Landwirtschaft und der zu treffenden Minimierungsmaßnahmen, werden durch die Bebauung die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft in ihrer Wertigkeit, ihrem Natürlichkeitsgrad und auch insgesamt in ihrer Bedeutung nicht so stark beeinträchtigt, daß sie niedriger einzustufen wären als bislang. Diese Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird nach erfolgter Bebauung durch den Verlust an Lebensraum nur noch die Wertstufe 3 zugeordnet werden können.

Ebenso wird durch die geplante Überbauung das Landschaftsbild insofern erheblich beeinträchtigt, als daß die bisherige horizontale Aufgliederung von Flußaue, landwirtschaftlicher Nutzung und Waldtrauf empfindlich gestört wird. Der harmonische, sanfte Übergang von Talaue zu Höhenzügen kann auch von den gegenüberliegenden Höhenzügen nicht mehr wahrgenommen werden. Nach erfolgter Bebauung wird dem Schutzgut Landschaftsbild nur noch die Wertstufe 3 zugeordnet werden können.

Durch die geplante Bebauung wird ein erheblicher Eingriff in diese beiden Schutzgüter vorgenommen.

Für diese erheblichen Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen in Form einer umfassenden, 9 m breiten Baugebiets-eingrünung am östlichen Rand und einer 5 m breiten Eingrünung im Süden mit folgenden Laubhochstämmen vorgesehen:

- (Ap) Acer platanooides (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (FW) Fraxinus excelsior "*Westhoffs Glorie*" (*nichtfruchtende Esche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Tc) Tilia cordata (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Cb) Carpinus betulus (*Hain-Buche*); Heister

Zusätzlich ist entlang der Erschließungs- und Stichstraße eine Eingrünung mit nachstehenden Laubhochstämmen vorgesehen:

(FW) Fraxinus excelsior "Westhoffs Glorie" (*nichtfruchtende Esche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(AQ) Acer platanoides "Emerald Queen" (*Spitzahorn*) ; HST, 3 x verpfl.; 12/14

## 10.2 Biotope

Das nach § 24 a geschützte Biotop westl. der Tälestraße (Feldgehölzhecke, Biotop Nr. 7024-127-0124) wurde mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blieb hier gegenüber den früheren Fassungen unverändert.

## 10.3 Zusammenfassung Grünordnung

Durch die geplanten Pflanzgebote wird die Einsehbarkeit der Bebauung weitmöglichst reduziert und eine Einbindung in die umgebende Landschaft angestrebt. Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Gehölze, wodurch "neuer" Lebensraum für Tierarten geschaffen wird.

Durch die Pflanzgebote und durch die Festsetzung weiterer privater Grünflächen im Zusammenhang mit der Reduzierung der bisher geplanten Bauflächen ist der Eingriff ausgeglichen. Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig.

Fichtenberg, im Mai 2000

gez. Miola  
(Bürgermeister)



Ausschnitt  
Flächennutzungsplan, 3. Fortschreibung  
(nicht genehmigt)  
M 1 : 5.000

