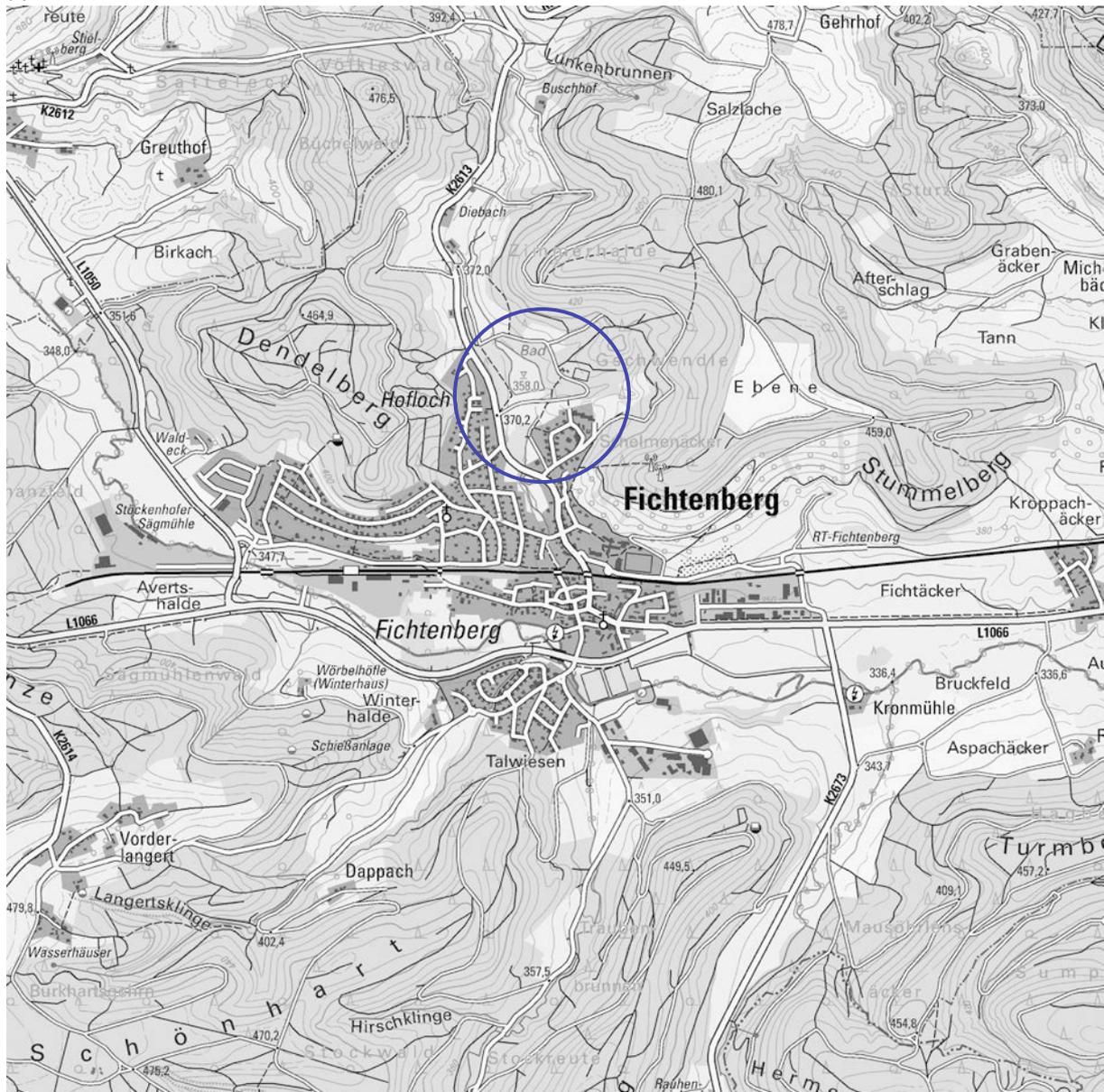




77



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHELMENÄCKER, ABRUNDUNG“
IN FICHTENBERG**

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 Regionalplanung	9
B.4.1.1 Regionalplan	9
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Nutzungen in der Umgebung	10
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	14
B.7.4 Nebenanlagen	14
B.7.5 Bauweise	14
B.7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.7.7 Zahl der Wohnungen	14
B.7.8 Private Grünflächen	14
B.7.9 Leitungsrechte	14
B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.7.11 Pflanzgebote	15
B.7.12 Pflanzbindungen	15
B.8. Örtliche Bauvorschriften	15
B.8.1 Äußere Gestaltung	15
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	15
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.8.6 Stellplätze	16
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.9. Verkehr	16
B.10. Technische Infrastruktur	16
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	16
UMWELTBERICHT	17
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	17
U.2. Städtebauliche Konzeption	17

U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	17
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	17
U.5.	Übergeordnete Planungen	17
U.5.1	Regionalplanung	17
U.5.1.1	Regionalplan	17
U.5.1.2	Landschaftsrahmenplan	17
U.5.2	Bauleitplanung	17
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	17
U.5.2.2	Landschaftsplan	17
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.6.1	Untersuchungsgebiet	18
U.6.2	Untersuchungsumfang	18
U.6.2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	18
U.7.1	Schutzgebiete	18
U.7.2	Biotopschutz	19
U.7.3	Biotopverbund	19
U.7.4	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	19
U.7.5	Artenschutz	19
U.7.6	Gewässerschutz	19
U.7.7	Denkmalschutz	20
U.7.8	Immissionsschutz	20
U.7.9	Landwirtschaft	20
U.7.10	Wald und Waldabstandsflächen	20
U.7.11	Altlasten	20
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	20
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	20
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	21
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
U.8.1.3	Schutzgut Boden	22
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	23
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	24
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	25
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	25
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	26
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	27
U.8.3	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	27
U.9.	Maßnahmenkonzeption	27
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	28
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	28
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	28
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	29
U.9.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	29
U.9.3.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	29
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	29
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	29
U.10.	Zusätzliche Angaben	29

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	29
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	30
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	30
U.10.4 Zusammenfassung	30
U.10.5 Referenzliste	31
TEXTTEIL	32
P Planungsrechtliche Festsetzungen	32
O Örtliche Bauvorschriften	36
H Hinweise und Empfehlungen	38
VERFAHRENSVERMERKE	41
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	43
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	11
Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenberg", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	12

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010

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)
- 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** wurden - da nicht erforderlich – nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenäcker“, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, trat am 08.11.1973 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan „Schelmenäcker, Änderung 1998 (3. Änderung), in Kraft getreten am 25.02.1999, wurden textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan letztmals geändert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenäcker“ sieht abweigend von dem inneren Erschließungsring (Schelmenäcker) eine Stichstraße nach Norden vor.

Nachdem der Wunsch von Bürgern an dieser Stichstraße nach Norden zu bauen, aufgrund der Lage im derzeitigen Außenbereich, baurechtlich abgelehnt werden musste, hat die Gemeinde um eine Prüfung gebeten ob in diesem Bereich eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes möglich ist, um den zahlreichen Wünsche nach Wohnbauplätzen gerecht zu werden.

Die Prüfung ergab, dass nur auf dem Flurstück 521/1 noch eine Wohnbebauung möglich wäre. Weiter nördliche Flächen müssen aus wasserrechtlichen Gründen für die Hochwasserentlastung des nordwestlich gelegenen Diebachstausee frei gehalten werden. Im Nordosten der Fläche befindet sich eine Waldfläche zu der ein gesetzlicher Waldabstand von 30,0 m einzuhalten ist.

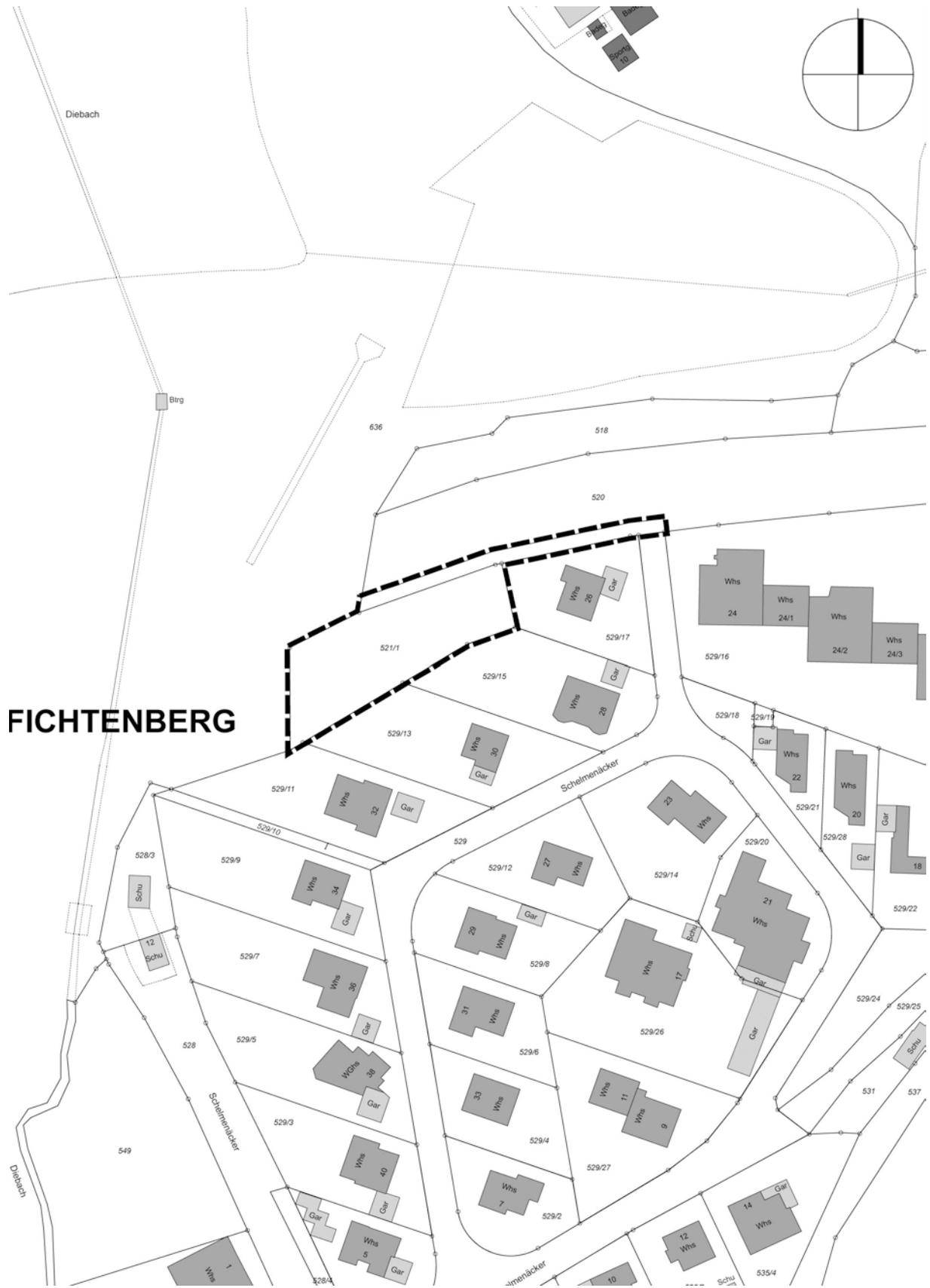
Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung eines Wohnhauses auf dem für eine Bebauung verbleibenden Flurstück 521/1 zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Die neue Baufläche wird von der vorhandenen, nach Norden von den Schelmenäcker abzweigenden, bereits seit vielen Jahren realisierten Stichstraße erfolgen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,16 ha.



FICHTENBERG

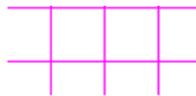
Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der Abrundung des bestehenden Wohngebietes mit einer einzelnen weiteren Baumöglichkeit nicht. Es ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“ hat die „Arbeitsgruppe Umwelt“ 2005 einen Landschaftsplan erstellt. Im Plan für die Gemeinde Fichtenberg sind keine Maßnahmen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches vorgesehen.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Schelmenäcker“, in Kraft getreten 08.11.1973
- „Schelmenäcker, Änderung 1998“ (3. Änderung), in Kraft getreten am 25.02.1999

B.6. Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Diebachstausee mit Gaststätte und Badebetrieb. Der Diebachsee dient als Wasserstaufläche.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

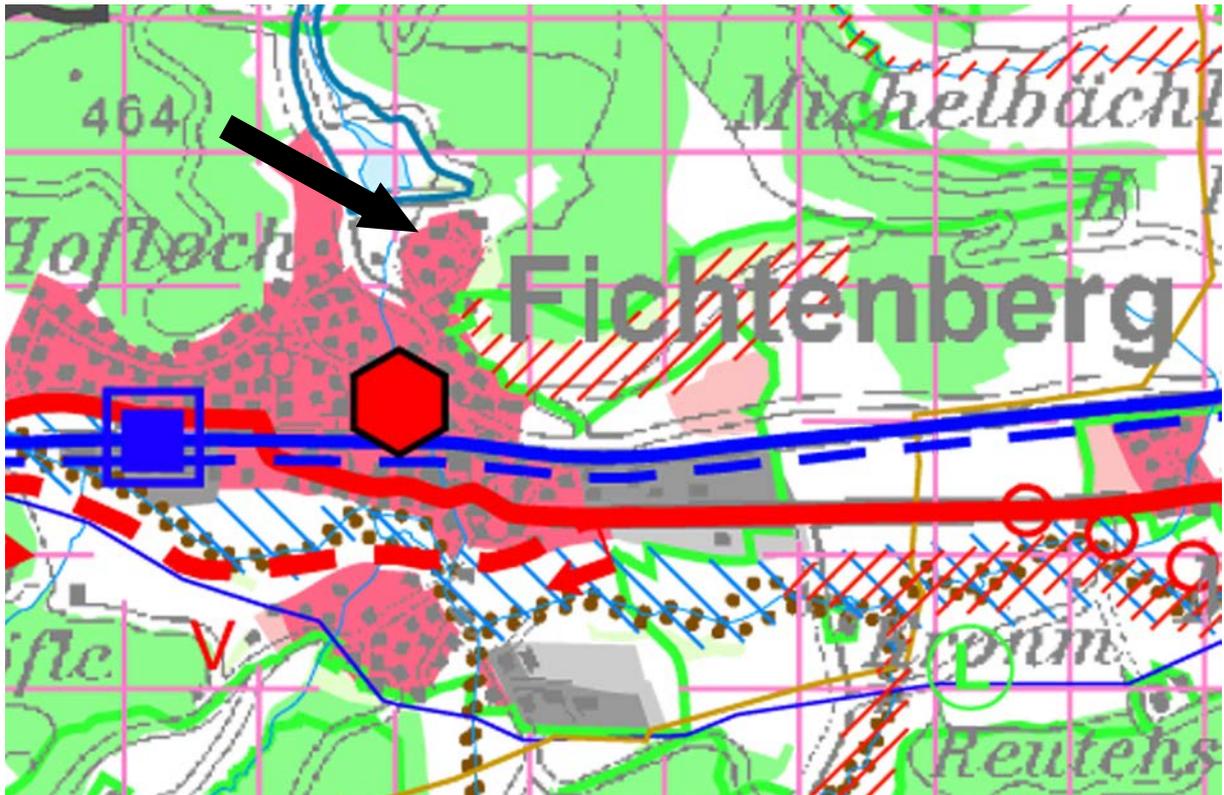


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

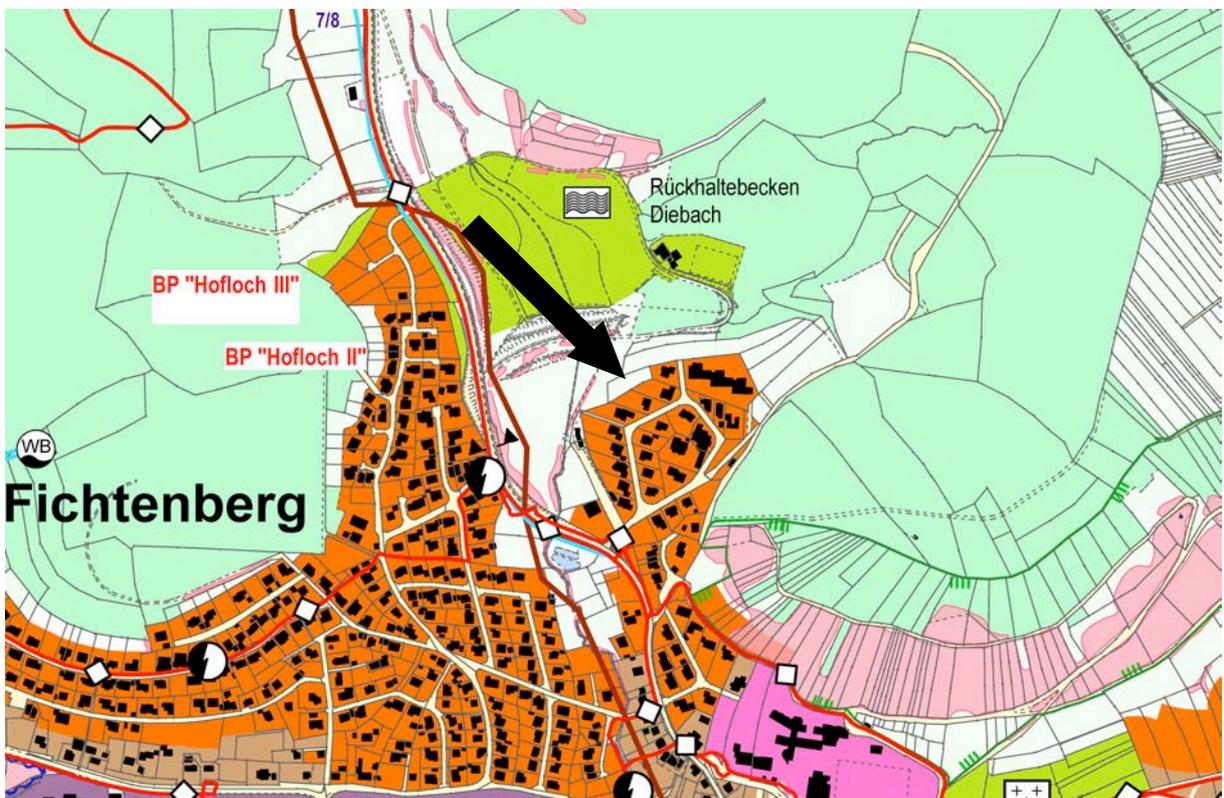


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

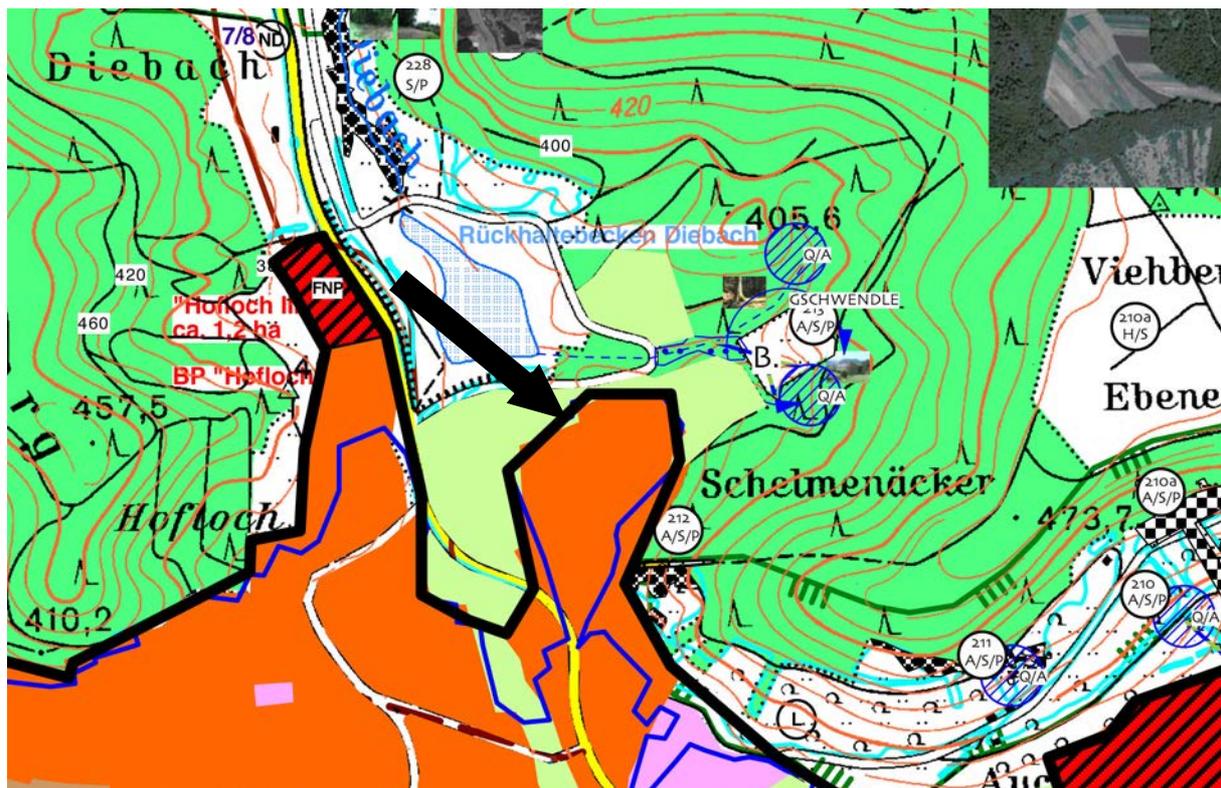


Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe wird mit maximal 5,70 m festgesetzt und darf nicht überschritten werden. Sie orientiert sich an der in angrenzenden Bebauungsplan „Schelmenäcker“ festgesetzten Außenwandhöhe.

Die Firsthöhe bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m.

B.7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aufgrund des von Osten nach Westen abfallenden Plangebietes, wird eine maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

B.7.4 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

B.7.5 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 25,0 m festgesetzt.

B.7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.7.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.7.8 Private Grünflächen

Es werden keine privaten Grünflächen festgesetzt.

B.7.9 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.7.11 Pflanzgebote

Es werden Bäume und eine frei wachsende Hecke als Pflanzgebot festgesetzt.

B.7.12 Pflanzbindungen

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

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

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Dachform und Dachneigung soll sich an der, des südlich angrenzenden Wohngebietes orientieren.

Es sind daher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° 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. Dachbegrünungen sind zulässig.

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

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.8.6 Stellplätze

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.

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.9. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßensystem.

B.10. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fichtenberg, im Februar 2021

Miola
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.7 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.8 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ 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 Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Fichtenberg im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1578 qm und grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520. Die Fläche wird als Grünland (Fettwiese) landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand, angrenzend an die vorhandenen Gärten, befindet sich ein Gebüsch mit nicht heimischen Straucharten und Ruderalvegetation.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

U.6.2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Deshalb ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das 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 Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

Bestand

Die Fläche befindet sich in keinem Biotopverbund.

U.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.5 Artenschutz

Bei einer Biotopkartierung im Mai 2020 konnte das Vorkommen geschützter Tier und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Habitatstrukturen bieten keine besonderen Lebensräume. Der Geltungsbereich besteht aus einer intensiv genutzten Wiesenfläche am Ortsrand des Wohngebietes „Schelmenäcker“ in Fichtenberg. Angrenzend befinden sich stark bewachsene Gärten und Wiesenflächen. Im Geltungsbereich wachsen keine Gehölze. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aus oben genannten Gründen von einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

U.7.6 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.

Nördlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen die für die Hochwasserentlastung frei gehalten werden müssen.

U.7.7 Denkmalschutz

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

U.7.8 Immissionsschutz

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

U.7.9 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesenflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Untergrenzflur eingestuft sind.

U.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.11 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen**

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

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umlie-

gende 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.

Die Bewertung des Schutzgutes „Mensch“ erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Fichtenberg angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Schelmenäcker“. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520, abzweigend von der Stichstraße Schelmenäcker. Nördlich befinden sich der Stausee Diebach mit Sport- und Erholungseinrichtungen.

Erholungseinrichtungen befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Prognose

Das Gebiet um den Stausee Diebach mit den Sport- und Erholungseinrichtungen wird intensiv zur Naherholung genutzt. Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete, sowie den ganzen Ort Fichtenberg. Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Das geplante Gebäude passt sich in seiner Höhe und der Lage im Gelände weitestgehend an den natürlichen Geländeverlauf an. Durch eine gelungene Eingrünung bzw. Gartengestaltung kann sich die geplante Bebauung an den bisherigen Ortsrand anpassen. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520 und soll sich an den Geländeverlauf anpassen. Durch das geplante Einfamilienhaus ist nicht von einem großen Anstieg der Verkehrsbelastung auszugehen.

Aus genannten Gründen entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und das vorhandene Wohngebiet.

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.

Der Bestand der im Mai 2020 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 2009) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus einer häufig gemähten Fettwiese ohne Baumbestand. In den südlichen Randbereichen befinden sich, aufgrund der angrenzenden Gärten, Gebüschstrukturen aus nicht heimischen Straucharten und Ruderalvegetation. Nordwestlich der Fläche befindet sich ein geschütztes Biotop „Naturnaher Bachabschnitt III nördlich Fichtenberg“ (Nr. 170241270149), welches durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biototyp	Ökopunkte	Definition
33.41	Fettwiese mittlere Standorte	13	mittlere naturfachliche Bedeutung
35.64	Ruderalvegetation	11	mittlere naturfachliche Bedeutung
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	7	geringe naturfachliche Bedeutung

Die Wertpunkte der Biototypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Tier und Pflanze wieder.

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Wiese landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die geplante Eingrünung im Geltungsbereich mit einer freiwachsenden Hecke und die Pflanzung von Bäumen sollen hier einen Ausgleich schaffen.

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 Schwäbisch- Fränkische Waldberge (108). Der geologische Untergrund besteht aus Tonstein und Sulfatgestein des Gipskeupers. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich vorwiegend aus Braunerde-Pelosol zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Ton, im Wechsel mit Lehm über Ton.

Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2.0	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering	1.0	4
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch	3.0	12

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 wieder.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des 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.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Fichtenberg, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Schelmenäcker“. Die Fläche besteht aus einer häufig gemähten Wiese ohne Baumbestand. Die Wiesenfläche fällt im Geltungsbereich stark ab und bildet eine Mulde zu den angrenzenden, zum Teil aufgefüllten Gärten. Um die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen muss sie stellenweise ebenfalls aufgefüllt werden. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520, abzweigend von der Stichstraße Schelmenäcker.

Prognose

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Das geplante Gebäude passt sich in seiner Höhe und der Lage im Gelände weitestgehend an den natürlichen Geländeverlauf an. Durch eine gelungene Eingrünung bzw. Gartengestaltung kann sich die geplante Bebauung an den bisherigen Ortsrand anpassen. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520 und soll sich an den Geländeverlauf und die Nutzung anpassen. Der Trennungseffekt der durch die Zufahrt entsteht ist als gering anzusehen, da es sich um einen privaten Weg mit gelegentlicher Befahrung handelt. Durch den Bau des Einfamilienhauses und die geplante private Zufahrt werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung als Fettwiese entzogen. Aus genannten Gründen entstehen mittlere negative 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 verbalargumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in den Bodenfunktionen mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Gipskeuper (Grabfeld-Formation). Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

Die Fläche des Geltungsbereich grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Das geplante Gebäude passt sich in seiner Höhe und der Lage im Gelände weitestgehend an den natürlichen Geländeverlauf an. Durch eine gelungene Eingrünung bzw. Gartengestaltung kann sich die geplante Bebauung an den bisherigen Ortsrand anpassen. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520 und soll sich an den Geländeverlauf und die Nutzung anpassen. Durch den Bau des Einfamilienhauses und die geplante private Zufahrt werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung als Fettwiese entzogen. Ein Ausgleich wird mit Einbeziehung des Schutzguts Boden und des Schutzguts Tier- und Pflanze errechnet

und festgelegt. Es wird empfohlen anfallendes Regenwasser über eine Zisterne aufzufangen und nutzbar zu machen.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes „Klima und Luft“ erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des bestehenden Wohngebietes „Schelmenäcker“. Das Gelände liegt an einem leicht abfallenden Hang und bildet zu den angrenzenden Gärten eine Mulde, die im Zuge der Baumaßnahmen aufgefüllt werden muss. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt. Auf den unbebauten Wiesenflächen des Untersuchungsgebietes entsteht Kaltluft. Aufgrund der Hangneigung fließt die Kaltluft Richtung Nordwesten in den Talraum ab. Frischluft entsteht im Gebiet wegen der fehlenden Gehölzstrukturen nur in geringem Maße.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell kaltluftproduzierenden Wiesenflächen werden zum Teil in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die Pflanzung von einer freiwachsenden Hecke und die Pflanzung von Bäumen sollen hier zu einer Verbesserung beitragen.

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 „Landschaft“ erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des bestehenden Wohngebietes „Schelmenäcker“. Das Gelände liegt an einem leicht abfallenden Hang und bildet zu den angrenzenden Gärten eine Mulde, die im Zuge der Baumaßnahmen teilweise aufgefüllt werden wird. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt. Die geplante Bebauung schließt sich direkt an die bestehenden privaten Gärten an.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Das Gebiet um den Stausee Diebach mit den Sport- und Erholungseinrichtungen wird intensiv zur Naherholung genutzt. Die Fläche des Geltungsbereichs grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Das geplante Gebäude passt sich in seiner Höhe und der Lage im Gelände weitestgehend an den natürlichen Geländeverlauf an. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520 und soll sich ebenfalls an den Geländeverlauf und die Nutzung anpassen. Durch den Bau des Einfamilienhauses und die geplante private Zufahrt werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung als Fettwiese entzogen. Durch eine gelungene Eingrünung bzw. Gartengestaltung kann sich die geplante Bebauung an den bisherigen Ortsrand anpassen. Somit entstehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt verbalargumentativ.

Bestand

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Prognose

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Dieses Kapitel beschreibt 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, ge-

sammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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 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.

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungs-

potenzial 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:

- Immergrüne Hecken, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von 4 Obst- oder Laubbäumen.
- Anpflanzung einer 2 Reihigen Hecke an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft und zum Nachbargrundstück.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Es ergibt sich ein Defizit von 10.266 Ökopunkten.

Dieses Defizit wird durch die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. In der Planung sind Maßnahmen zum Amphibien- Schutz am Hochwasserrückhaltebecken Diebach und Renaturierungsmaßnahmen an der Rot, zum Schutz des Signalkreb- ses.

Die 10.266 Ökopunkte werden durch die Bauherren entsprechend monetär gegenüber der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. 10.266 Ökopunkte entsprechen € 2566,50.

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

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Es sind keine Lücken und Defizite bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen der Gemeinde überprüft.

U.10.4 Zusammenfassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenäcker“ welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, trat am 08.11.1973 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan „Schelmenäcker, Änderung 1998 (3. Änderung), in Kraft getreten am 25.02.1999, wurden textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan letztmals geändert.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung eines Wohnhauses auf dem für eine Bebauung verbleibenden Flurstück 521/1 zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Fichtenberg im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ und im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1578 qm und grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520. Die Fläche wird als Grünland (Fettwiese) landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand, angrenzend an die vorhandenen Gärten, befindet sich ein Gebüsch mit nicht heimischen Straucharten und Ruderalvegetation.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Bei einer Biotopkartierung im Mai 2020 konnte das Vorkommen geschützter Tier und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Habitatstrukturen bieten keine besonderen Lebensräume. Der Geltungsbereich besteht aus einer häufig gemähten Fettwiese ohne Baumbestand. In den südlichen Randbereichen befinden sich, aufgrund der angrenzenden Gärten, Gebüschstrukturen aus nicht heimischen Straucharten und Ruderalvegetation. Nordwestlich der Fläche befindet sich ein geschütztes Biotop „Naturnaher Bachabschnitt III nördlich Fichtenberg“ (Nr. 170241270149), welches durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

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

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aus oben genannten Gründen von einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnah-

men zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von 4 Obst- oder Laubbäumen.
- Anpflanzung einer 2 reihigen Hecke an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft und zum Nachbargrundstück.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Es ergibt sich ein Defizit von 10.266 Ökopunkten.

Dieses Defizit wird durch die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. In der Planung sind Maßnahmen zum Amphibien- Schutz am Hochwasserrückhaltebecken Diebach und Renaturierungsmaßnahmen an der Rot, zum Schutz des Signalkrebesses.

Die 10.266 Ökopunkte werden durch die Bauherren entsprechend monetär gegenüber der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. 10.266 Ökopunkte entsprechen € 2566,50.

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	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Mai 2020
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	2020/2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist mit maximal 5,70 m festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist auf 366,0 müNN festgesetzt. Diese darf unterschritten aber nicht überschritten werden.

P.3 Nebenanlagen

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

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

Die Nebenanlage darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 25,0 m zulässig.

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

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

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

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.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

Im Geltungsbereich sind 4 Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Der Standort ist auf dem Grundstück frei wählbar.

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

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 m² auszuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

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

Pflanzenliste:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanger lamarkii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus i.S.</i>	Hartriegel in Sorten
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum i.S.</i>	Schneeball in Sorten

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem zu erwartenden Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die im Kapitel P.10.1 „Einzelpflanzgebote und P.10.2 „Flächenhafte Pflanzgebote“ genannten Ausgleichsmaßnahmen sowie der planextern erforderliche Ausgleich dem Bebauungsplan als Gesamtes zugeordnet.

Durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht, abzüglich der planinternen Ausgleichsmaßnahmen, ein Defizit von 10.299 Ökopunkten. Dies entspricht € 2566,50 bei einem monetären Ausgleich.

Dieses Defizit wird durch die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. In der Planung sind Maßnahmen zum Amphibien- Schutz am Hochwasserrückhaltebecken Diebach und Renaturierungsmaßnahmen an der Rot, zum Schutz des Signalkreb- ses.

Die entsprechenden Kosten für die planextern erforderliche Ausgleichsmaßnahme werden von der Gemeinde nach § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB abgerechnet.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 30° 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. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

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

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 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

Zwerchbauten 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 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

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

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche 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 bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die 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

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

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhän-

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	19.11.2020
Auslegungsbeschluss		am	26.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	18.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 25.03.	bis	26.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	17.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.07.2021

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.

Fichtenberg,
den 26.02.2021

Fichtenberg,
den 17.06.2021

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.02.2021

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schelmenäcker“, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, trat am 08.11.1973 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan „Schelmenäcker, Änderung 1998 (3. Änderung), in Kraft getreten am 25.02.1999, wurden textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan letztmals geändert.

Für eine Fläche nördlich des bisherigen Geltungsbereiches ergab eine Prüfung, dass in diesem Bereich eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes um einen weiteren Bauplatz möglich wäre, um den zahlreichen Wünsche nach Wohnbauplätzen gerecht zu werden.

Weiter nördlich gelegene Flächen müssen aus wasserrechtlichen Gründen für die Hochwasserentlastung des nordwestlich gelegenen Diebachstausee frei gehalten werden. Im Nordosten der Fläche befindet sich eine Waldfläche zu der ein gesetzlicher Waldabstand von 30,0 m einzuhalten ist.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung eines Wohnhauses auf dem für eine Bebauung verbleibenden Flurstück 521/1 zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1578 qm und grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet „Schelmenäcker, 3. Änderung“ und somit an die bestehende Bebauung an. Die private Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über das Flurstück 520. Die Fläche wird als Grünland (Fettwiese) landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand, angrenzend an die vorhandenen Gärten, befindet sich ein Gebüsch mit nicht heimischen Straucharten und Ruderalvegetation.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte von einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

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

Folgende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

Pflanzung von 4 Obst- oder Laubbäumen.

Anpflanzung einer 2 reihigen Hecke an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft und zum Nachbargrundstück.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Es ergibt sich ein Defizit von 10.266 Ökopunkten.

Dieses Defizit wird durch die Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. In der Planung sind Maßnahmen zum Amphibien-Schutz am Hochwasserrückhaltebecken Diebach und Renaturierungsmaßnahmen an der Rot, zum Schutz des Signalkrebses. Die 10.266 Ökopunkte werden durch die Bauherren entsprechend monetär gegenüber der Gemeinde Fichtenberg ausgeglichen. 10.266 Ökopunkte entsprechen 2.566,50 €.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.03. bis 26.04.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Am 17.06.2021 wurde der Satzungsbeschluss ohne weitere Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Frühzeitige Beteiligung zum Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 8. Änderung“ durchgeführt. In diesem wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Mit der Baurechtsbehörde wurde abgestimmt, dass aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches, der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann und eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am 29.07.2021 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.