



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET HIRSCHÄCKER, 2. ERWEITERUNG“

IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Bedarf	7
B.5. Übergeordnete Planungsebenen	10
B.5.1 Regionalplanung	10
B.5.1.1 Regionalplan	10
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	10
B.6. Kommunale Planungsebene	10
B.6.1 Flächennutzungsplan	10
B.6.2 Landschaftsplan	10
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.7. Abwägung der Maßnahmen	13
B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.8.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.8.3 Nebenanlagen	14
B.8.4 Bauweise	14
B.8.5 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
B.8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.8.9 Pflanzgebote	14
B.9. Örtliche Bauvorschriften	15
B.9.1 Äußere Gestaltung	15
B.9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.9.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.9.4 Einfriedungen, Stützmauern	15
B.9.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	15
B.10. Verkehr	15
B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	15
B.10.2 Innere Erschließung	16
B.11. Technische Infrastruktur	16
B.11.1 Wasserversorgung	16
B.11.2 Abwasserbeseitigung	16
B.11.3 Stromversorgung	16
B.12. 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.	Übergeordnete Planungen	17
U.4.1	Regionalplanung	17
U.4.1.1	Regionalplan	17
U.4.1.2	Landschaftsrahmenplan	17
U.4.2	Bauleitplanung	17
U.4.2.1	Flächennutzungsplan	17
U.4.2.2	Landschaftsplan	17
U.4.2.3	Angrenzende und überplante Bbauungspläne	17
U.5.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.5.1	Untersuchungsgebiet	18
U.5.2	Untersuchungsumfang	18
U.5.3	Fachgutachten	18
U.6.	Schutzvorschriften und Restriktionen	19
U.6.1	Schutzgebiete	19
U.6.2	Biotopschutz	19
U.6.3	Artenschutz	19
U.6.4	Gewässerschutz	19
U.6.5	Denkmalschutz	20
U.6.6	Immissionsschutz	20
U.6.7	Landwirtschaft	20
U.6.8	Wald und Waldabstandsflächen	20
U.6.9	Altlasten	20
U.7.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	21
U.7.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	21
U.7.1.1	Schutzgut Mensch	21
U.7.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
U.7.1.3	Schutzgut Boden	22
U.7.1.4	Schutzgut Wasser	23
U.7.1.5	Schutzgut Klima und Luft	24
U.7.1.6	Schutzgut Landschaft	24
U.7.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
U.7.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
U.7.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	25
U.7.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
U.7.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	26
U.8.	Maßnahmenkonzeption	27
U.8.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	27
U.8.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	27
U.8.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	27
U.9.	Zusätzliche Angaben	28
U.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
U.9.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	28
U.9.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	28
U.9.4	Zusammenfassung	28
TEXTTEIL		31
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
O	Örtliche Bauvorschriften	34

H Hinweise und Empfehlungen	35
VERFAHRENSVERMERKE	37
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	39
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
Anhang 3: Externe Kompensation	
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:5.000	11
Bild 4: Landschaftsplan "Fichtenberg", 1:10.000	12
Bild 5: Flächennutzungsplan „Limpurger Land“ („Urfassung“, 1984), 1:5.000	12

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht
- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 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 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013

Hinweis: Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

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)

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. 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
- 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

Das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ in Fichtenberg, liegt südlich von der Landesstraße (L 1066). Der erste Bebauungsplan trat 1963 in Kraft. Im Jahr 1982 wurde das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ geändert. Ziel war es, während das Gewerbegebiet „Obere Riedwiesen“ für kleinere Betriebe vorgesehen war, sollte das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ zur Bereitstellung von größeren Gewerbeflächen dienen.

Gegenstand der **2. Änderung** war ausschließlich die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes und die Ausweisung kleinerer Gewerbegrundstücke. Bei dieser Änderung wurde explizit darauf verwiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Erweiterung des Gewerbegebietes eine erneute Überarbeitung des Planes erfordert.

Mit der **3. Änderung** erfolgte die östliche Erweiterung dieses Gewerbegebietes. Dabei wurde die Trasse der geplanten Umgehungsstraße L 1066, Variante 17, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes als "von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB" gekennzeichnet wurde, gestrichen. Des Weiteren wurde das Flurstück Nr. 1295 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der östliche Grünstreifen als Gebietsrandeingrünung entsprechend verschoben und in Anpassung an ein Bauvorhaben entfiel die östliche Stichstraße.

Mit der **4. Änderung** wurden im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern konnte.

Mit der **5. Änderung** wurden im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen erneut geringfügig verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern kann.

Bereits im Jahr 1994 hat der Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst und unter anderem die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hirschäcker“ für zukünftige Entwicklungen beschlossen. Diese Fläche wurde aufgenommen und in dem Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 3. Änderung“ dargestellt. Diese Fläche wurde beibehalten und ist dementsprechend im aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den vergangenen Jahren hat sich das bestehende Gewerbegebiet sehr gut entwickelt. Die gesamten Flächen konnten verkauft und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Bei mehreren ansässigen Firmen bestanden Erweiterungsabsichten. Somit wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ aufgestellt. Die bereitgestellten Flächen reichen jedoch nicht, um den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Daher besteht erneut die Erfordernis entsprechende Gewerbeflächen bereitzustellen, um die Abwanderung der ansässigen Firmen nicht zu riskieren. Diese sind wichtige Arbeitgeber für die Region. Durch den aktuell in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ sind nicht alle konkreten Erweiterungsabsichten realisierbar. Somit muss eine neue rechtliche Grundlage geschaffen werden, um diesem konkreten Bedarf gerecht zu werden (siehe auch Kapitel B.4 „Bedarf“).

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ wurde bereits auch für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 09.03. bis 09.04.2015 durchgeführt. Auf diese Anhörung wird verwiesen und keine erneute Frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Erweiterungsfläche umfasste anfänglich den kompletten - im Flächennutzungsplan als genehmigte gewerbliche Baufläche dargestellten - Bereich. Aufgrund der Grundstücksproblematik und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Verfahren gesplittet, da das Erfordernis nach Erweite-

rungsflächen sehr hoch war. Somit wird der zweite Teil im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“ überplant, um auch den weiteren Flächenbedarfen nachkommen zu können.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit der Planung wird das bestehende Gewerbegebiet weiter entwickelt. Aufgrund der umliegenden Gebäude fügt sich die neue Fläche ideal in den Gebäudebestand ein. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst.

Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die bereits bestehende Straße „Aspachweg“, welche südlich an das Gebiet angrenzt. Bereits bei der Erschließung wurde der Halbtteilungsgrundsatz angewandt, um keine Benachteiligungen für die Gewerbeansässigen zu erzeugen. Somit wurde die Regelung zum Erschließungsbetrag bereits vorausschauend geregelt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,7 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,7 ha	100 %
- überbaubare Flächen	2,2 ha	82 %
- nicht überbaubare Flächen	0,25 ha	9 %
- private Grünflächen	0,25 ha	9 %

B.4. Bedarf

Bei der Planung handelt es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche.

Zwei ansässige Firmen haben konkrete Erweiterungsabsichten: Eine bereits ansässige Firma plant den Neubau eines repräsentativen Bürogebäudes sowie die Anlage neuer Stellplätze für die Mitarbeiter und den Besucherverkehr. Dieser Bedarf konnte durch die 1. Erweiterung gedeckt werden. Jedoch wird die gesamte Fläche von dieser Firma in Anspruch genommen, um auch zukünftig weitere Optionsflächen für weitere Entwicklungen zu haben. Somit konnte der Bedarf an Flächen nur für eine Firma gedeckt werden.

Die zweite bereits ansässige Firma plant ebenso eine neue Halle, sowie erweiterte Büroflächen. Dafür werden circa 1,0 ha benötigt. Es besteht daher die dringende Notwendigkeit, um auch diese Firma in der Gemeinde halten zu können, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Die verbleibende Fläche von ca. 1,7 ha wird als zukünftige Reservefläche vorbehalten.

Im gesamten Gemeindegebiet stehen keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung. Diesbezüglich wurden verschiedene Alternativen überprüft:

- Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Obere Riedwiesen“ nach Osten in Richtung Mittelrot ins LSG
 - Diese Erweiterung wird vom Landratsamt abgelehnt. Zudem befindet sich ein Großteil der Fläche im Überschwemmungsgebiet.
- Erweiterung des „Gewerbegebietes Stöckenwiesen“ nach Norden
 - Dies wird aufgrund der hochwertigen Flächen mit bestehenden Biotopen abgelehnt. Zudem besteht eine erschwerte Zufahrtsproblematik. Die Zufahrt für die mögliche Erweiterungsfläche kann nur über das bestehende Firmengelände erfolgen. Zudem

handelt es sich bei den Flächen um privates Betriebsgelände und ist somit nicht verfügbar.

- Bereich zwischen Wörbelhöfle und Wohngebiet
 - Aufgrund fehlender Zufahrtsmöglichkeiten und ein angrenzendes Allgemeines Wohngebiet ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langwiesenweg“
 - Dieser Bebauungsplan ist für die Umstrukturierung der ansässigen Firma erstellt worden. Es wurde bereits eine Brücke gebaut, um die Fläche besser erschließen zu können und den Verkehr der Firma (überwiegend LKW) nicht mehr durch den Ort führen zu müssen. Die Ansiedlung einer weiteren Firma auf diesem Gelände ist nicht möglich. Die gesamten Flächen werden von der ansässigen Firma genutzt.
- Änderungen am bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker“
 - In der Vergangenheit wurden bereits Anregungen bzgl. möglicher Änderungen im bestehenden Gewerbegebiet gemacht. Es wurde überlegt, ob die bisher festgesetzte Grundflächenzahl erhöht werden kann, um dem Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu realisieren. Jedoch ist dies aus baurechtlicher Sicht nicht möglich, da bereits die maximale Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist.
- Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiets Hirschäcker“
 - Eine erste Erweiterung ist bereits erfolgt. Diese wurde bereits komplett in Anspruch genommen. Eine weitere Erweiterung würde sich, aufgrund der umliegenden Gebäude und gewerbliche Nutzungen, in die bestehenden Strukturen einfügen. Es müsste keine weitere Ausdehnung in den Außenbereich erfolgen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde bereits vielseitige Varianten in Betracht gezogen hat, um den ansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dabei wurde eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt und mögliche Änderungen in bestehenden Bebauungsplänen in Betracht gezogen bzw. durchgeführt. Es ergibt sich keine weitere Option als den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker“ zu erweitern. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem sollen überwiegend mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Erweiterungsflächen für eine **bereits im Gebiet ansässige Firma** bereitgestellt werden.

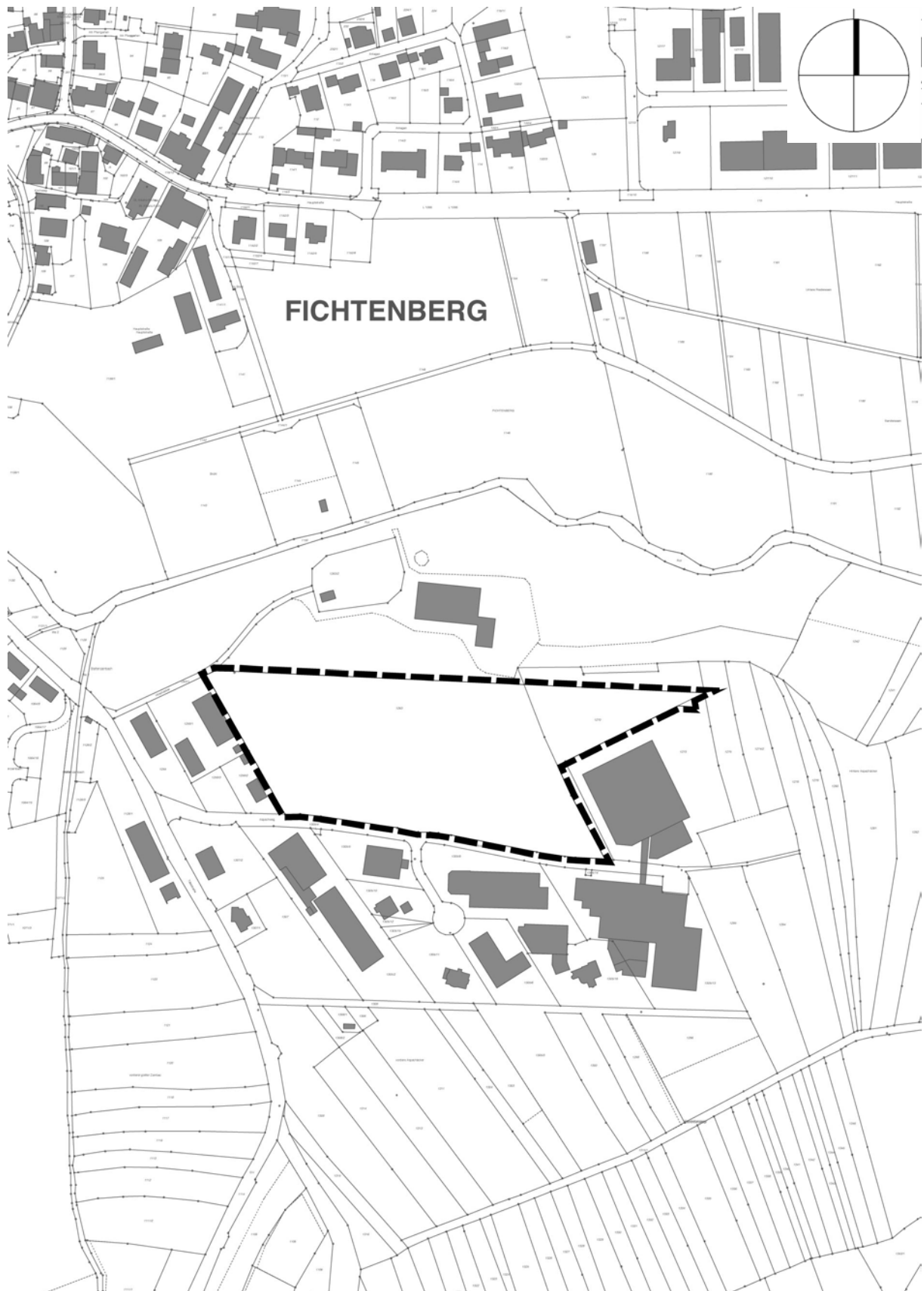


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.5. Übergeordnete Planungsebenen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn – Franken 2020“ ist das Plangebiet vollständig als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt. Regionalplanerische Absichten stehen der Planung nicht entgegen.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Geltungsbereich ist großteils schon seit der „Urfassung“ des Flächennutzungsplanes enthalten. Dieser wurde am 29.12.1983 genehmigt und am 02.04.1984 bekannt gemacht. Ein Ausschnitt ist nachfolgend dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Arbeitsgruppe Umwelt aus dem Jahr 2005 vor. Ein Ausschnitt der Themenkarte „Städtebau“ ist auf den folgenden Seiten dargestellt. Soweit aus dem Plan ersichtlich, ist das Gebiet als „geplante und absehbare Umwandlung Gewerbe/Infrastruktur“ dargestellt. Weitere planungsrelevante Aussagen zum Gebiet sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung; Inkrafttreten am 14. Juli 2005 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet Hirschäcker, 1, Erweiterung; laufendes Verfahren festgesetzt ist ein Gewerbegebiet

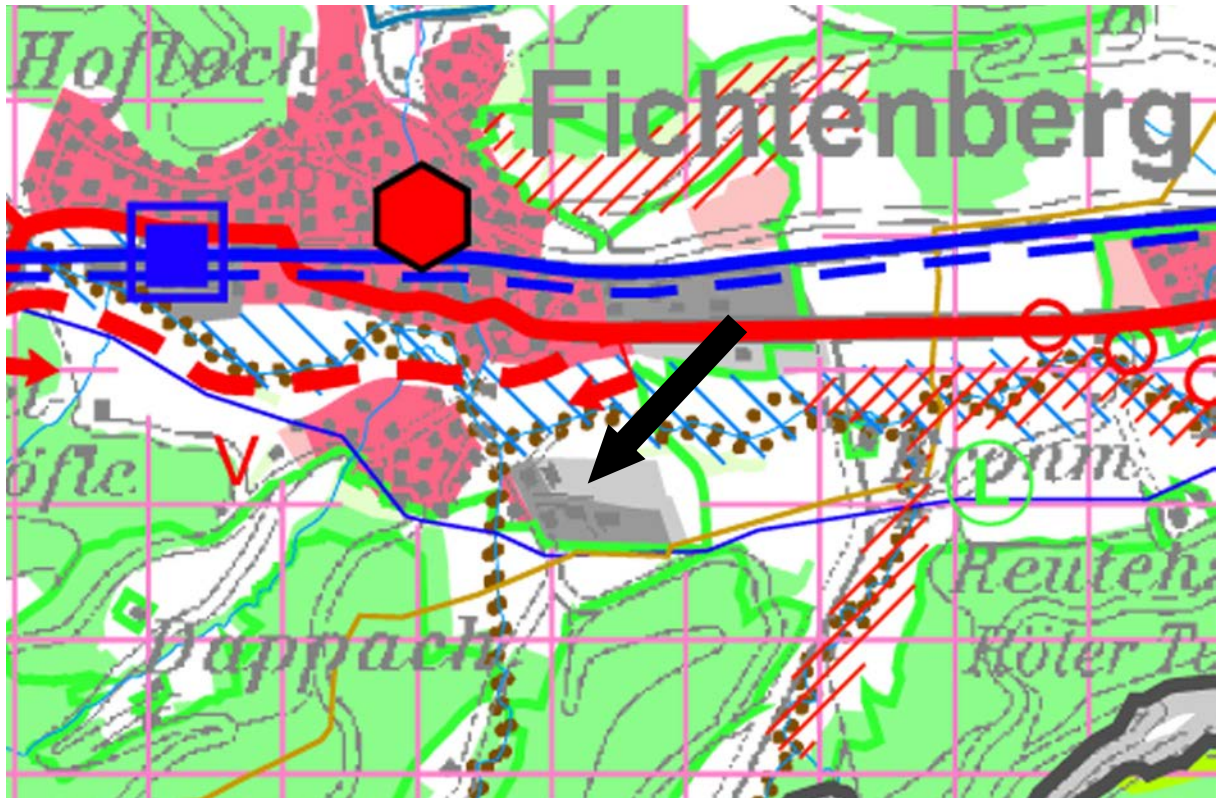


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

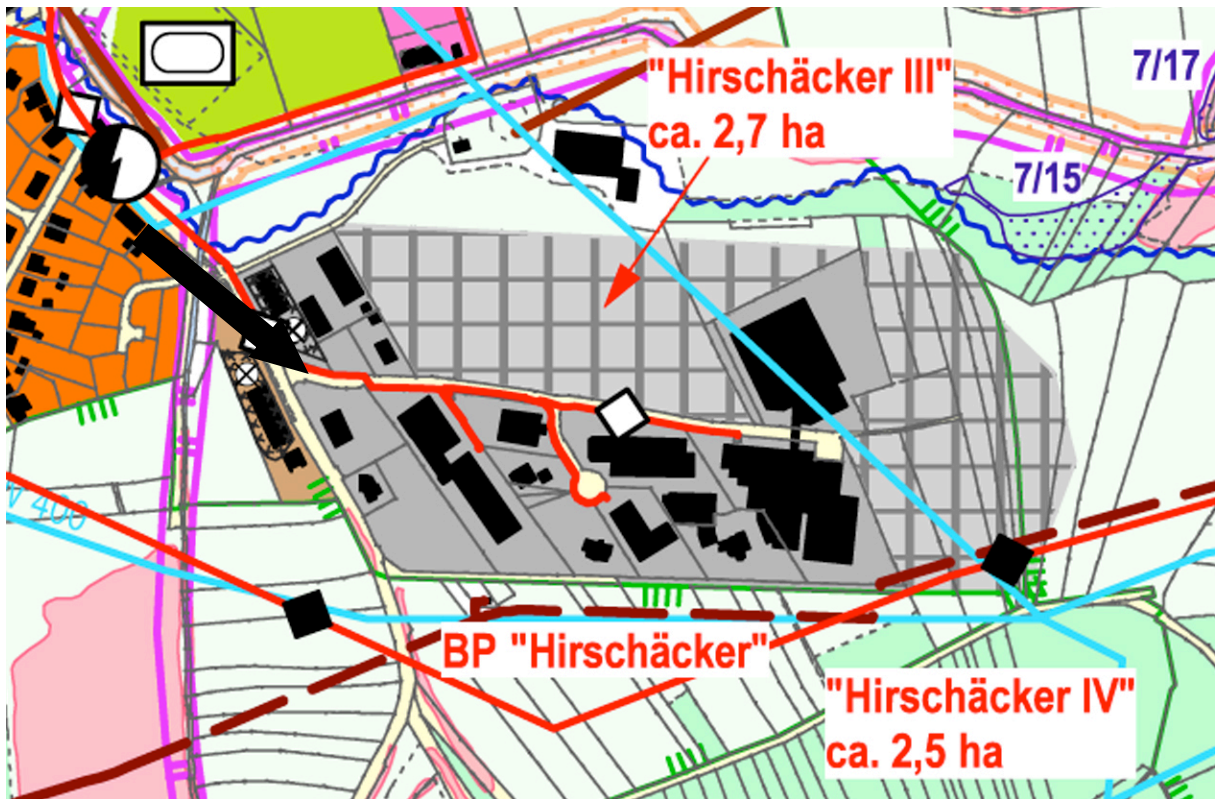


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:5.000

B.7. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel U.8 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Die im Folgenden **fett** hervorgehobenen Nutzungen werden allgemein zugelassen, die nicht fett markierten Nutzungen sind unzulässig.

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung

(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:*

5. **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
6. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
7. *Vergnügungsstätten.*

Hinweis: Innerhalb des dargestellten Immissionsradiuses ist in 15% der Jahresstunden mit Geruchsbelästigungen, die von dem bestehenden Mutterkuhstall ausgehen, zu rechnen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren gem. § 15 BauNVO zu berücksichtigen sein.

B.8.2 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 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Diese dürfen auch in Einzelfällen nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Flächen betrachtet.

Aufgrund der landschaftlichen Lage des Gebietes dürfen die gemäß Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (beide festgesetzten Höhen (über geplantes Gelände und über NN) müssen eingehalten werden) nicht überschritten werden. Technisch bedingte

Dachaufbauten (z. B. Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen) dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überschreiten.

B.8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen – soweit als Gebäude vorgesehen - entsprechend § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, um die vorhandene Fläche so gut wie möglich nutzen zu können. Aus Sicherheitsgründen und Gründen der Zugänglichkeit sind Nebenanlagen auf den Leitungsrechten unzulässig.

B.8.4 Bauweise

Festgesetzt ist der Gebietstypik entsprechend eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Damit können vorhandene/notwendige Produktionslinien ohne Prozessabbrüche erhalten bzw. aufgebaut werden.

B.8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Gebäudestellung oder Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben. Somit wird dem Bauherrn ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährleistet.

B.8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, nicht jedoch innerhalb der Leitungsrechte. Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf nicht über die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen erfolgen. Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

B.8.7 Geh-, Fahr- und 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. Nach Abstimmung mit dem Betreiber der Gasleitung sind Stellplätze innerhalb des Leitungsrechtes zulässig.

B.8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als interne Kompensationsmaßnahme wird in der nördlichen Grünfläche die Anlage einer Fettwiese festgesetzt.

B.8.9 Pflanzgebote

Am nördlichen Rand werden Pflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt.

B.9. Örtliche Bauvorschriften

B.9.1 Äußere Gestaltung

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen soll die Farbgebung der Gebäude unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist nicht zulässig.

B.9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Dachneigungen werden aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes eingeschränkt. Die maximalzulässige Dachneigung beträgt 1° bis 32°. Sheddächer und Tonnendächer sind ebenfalls zulässig, werden jedoch bzgl. der Dachneigung nicht begrenzt. Eine Art der Dach-eindeckung wird nicht festgesetzt.

B.9.3 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.9.4 Einfriedungen, Stützmauern

Gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen dürfen nur als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter errichtet werden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Hinweis: Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

B.9.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden wird auf 120 cm aus landschaftsbildästhetischen Gründen festgesetzt, Werbeanlagen über Dach sind aufgrund der Lage des Gebietes direkt an einem Landschaftsschutzgebiet und der Topografie unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

B.10. Verkehr

B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über den „Aspachweg“ welcher in die „Tälestraße“ übergeht an die Landesstraße 1066 gegeben.

B.10.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Aspachweg“.

B.11. Technische Infrastruktur

B.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Systems.

B.11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Systems. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im Zuge eines separaten Wasserrechtsverfahrens mit der zuständigen Unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt.

B.11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Systems.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind bisher nicht erforderlich

Fichtenberg, im Juni 2017

Miola
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 der Begründung

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 der Begründung

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 der Begründung

U.4. Übergeordnete Planungen

U.4.1 Regionalplanung

U.4.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1.1 der Begründung

U.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.5.1.2 der Begründung

U.4.2 Bauleitplanung

U.4.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 der Begründung

U.4.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 der Begründung

U.4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.6.3 der Begründung

U.5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.5.1 Untersuchungsgebiet

Das Gemeindegebiet von Fichtenberg befindet sich im Norden der naturräumlichen Haupteinheit „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ und liegt im Naturraum „Schwäbisch-Fränkische Waldberge“. Der Naturraum wird im Norden und Westen zu den Gäuflächen durch einen ausgeprägten Stufenrand abgegrenzt. Nach Süden begrenzt die flache Stufe der Liasauflagerung den Naturraum. Die Hochflächen erreichen eine Höhe um 500 m ü. NN, während die Täler von Kocher und Jagst im Norden sowie Murr und Bottwar im Süden etwa 100 bis 150 m tiefer liegen. Karge Sandböden bedingen den hohen Bewaldungsgrad (etwa 60 %) des Naturraums. Die randlichen Keuperhöhen der Waldenburger und Limpurger Berge, gebildet aus Stuben- und Kiesel sandstein, sind durch ein stark bewegtes Relief mit einer beinahe geschlossenen Bewaldung gekennzeichnet. Geschlossene Stubensandsteinplatten mit leichten Sandböden prägen die inneren Flächen. Landschaftsbildprägend sind insbesondere die Traufbereiche des Keuperberglandes sowie die zusammenhängenden Täler der Landschaft. Des Weiteren fallen die reiche Gliederung der Offenlandbereiche und der teils kleinräumige Wechsel zwischen Offenland, überwiegend als Grünland genutzt, und Wald auf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha und liegt im Bereich einer Talsohle. Im Norden des Bebauungsplans verlaufen die Rot sowie ferner die Landesstraße 1066. Dazwischen liegen landwirtschaftliche Flächen, eine Hofstelle, eine Kläranlage sowie zwischen Rot und der Landstraße ein Sportplatz. Südlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der Aspachweg mit dahinter liegender Bebauung an. Sowohl östlich wie auch westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls Bebauung. Die Anbindung des Gebiets findet von Westen her über den Aspachweg statt. Der Geltungsbereich selbst ist hauptsächlich von Acker, zu einem kleineren Teil im Osten auch von einer Fettwiese geprägt.

U.5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom August 2014 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Schutzvorschriften des Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

U.5.3 Fachgutachten

Fachgutachten wurden im Rahmen des Verfahrens nicht benötigt und dementsprechend nicht erstellt.

U.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.6.1 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 wird der Geltungsbereich zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

U.6.2 Biotopschutz

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

U.6.3 Artenschutz

Der Geltungsbereich wird fast vollkommen von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, wobei der Großteil davon als Ackerfläche genutzt wird und ein kleinerer Teil im Osten als Fettwiese. Randlich sind auch kleine Flächen von Ruderalvegetation, einem Dominanzbestand aus Brennesseln, einer Anpflanzung von Bodendeckern sowie versiegelte und geschotterte Flächen vorhanden.

Da diese Flächen keinen Lebensraum für streng geschützte Arten bieten, kann ein Vorkommen solcher ausgeschlossen werden.

U.6.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.6.5 Denkmalschutz

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

U.6.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzung zu stören, zu rechnen.

U.6.7 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Flurbilanz als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

U.6.8 Wald und Waldabstandsflächen

Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches, grenzen jedoch nördlich an. Ein Waldabstand von 30 Metern ist im Plan eingezeichnet. Die Baugrenze ist entsprechend angepasst. In den Waldabstandsflächen dürfen keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt und keine Feuerstellen angelegt werden. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zulässig.

U.6.9 Altlasten

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

U.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, 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 Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.7.1.1 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, Spazierengehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt und das engere Umfeld ist bereits jetzt durch Gewerbe geprägt. Es befinden sich weder Wege noch sonstige Erholungseinrichtungen wie Bänke, Grillplätze etc. im Plangebiet. Die Fläche ist daher als Erholungsraum nicht geeignet.

Prognose

Die Planung führt für das Schutzgut Mensch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Ausgangssituation keine Erholungsfunktionen aufweist. Auswirkungen auf den nördlich gelegenen Sportplatz können aufgrund der Entfernung von etwa 100 Metern sowie dem abschirmenden Gehölzbestand an der Rot ebenfalls ausgeschlossen werden.

U.7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich eine als 2 - 3 schüriges Grünland genutzte Fläche. Sie ist dem Biotoptyp Fettwiese zuzuordnen, wobei sie sich in ihrer Ausprägung zerteilt. Der westliche Teil der Fläche ist gestört (vermutlich ehemalige Lagerfläche für Silageballen), denn hier tritt Löwenzahn als Bestandsbildner auf. Der östliche Teil der Fläche

hingegen weist ein ausgeglichenes Gräser-Kräuter-Verhältnis auf. Magerkeitszeiger wie Wiesen-Flockenblume oder Hornklee sind in der Fläche ebenfalls zu finden. Deren Anteil genügt jedoch nicht für eine Ansprache als Magerwiese aus, da Arten der Fettwiese, wie Spitz-Wegerich, Schafgarbe, Weiß- und Wiesenklee sowie Scharfer Hahnenfuß den Bestand dominieren.

35.31 Brennessel-Dominanzbestand

Nördlich der bestehenden Bebauung (Flurstück 1273) befindet sich eine Böschung (auf dem Grundstück 1270), die zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb hin ansteigt. Sie ist östlich des Schotterweges von Brennesseln aufgebaut.

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

Ganz im Westen des Geltungsbereichs befindet sich zwischen Acker und den angrenzenden Grundstücken ein schmaler Wiesenstreifen, der aus Fettwiesenarten aufgebaut ist.

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist aus Acker aufgebaut. Er wird intensiv genutzt, so dass Ackerkräuter nur fragmentarisch auftreten.

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

Von dem nördlichen Gebäudekomplex geht ein Weg die Böschung in Richtung Wiesenfläche hinunter, dessen oberer Teil versiegelt ist. Des Weiteren liegt ein kleiner, bereits asphaltierter Teil der Flächen um den Gebäudekomplex innerhalb des Geltungsbereichs.

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Der untere Teil des vom Gebäudekomplex Richtung Wiesenfläche führenden Weges ist geschottert.

60.53 Bodendecker-Anpflanzung

Die Böschung westlich des weiter oben bereits beschriebenen Weges ist mit Bodendeckern bzw. niedrigen Ziersträuchern wie dem Fingerstrauch bepflanzt. Sie wird gärtnerisch genutzt.

Bewertung für Eingriffsregelung

naturschutzfachliche Bedeutung

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	mittel
35.31 Brennessel-Dominanzbestand	gering
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	keine
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	keine
60.53 Bodendecker-Anpflanzung	sehr gering

Prognose

Durch die geplante Bebauung des Gebiets gehen hauptsächlich Teile der Biotoptypen Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation und Fettwiese mittlerer Standorte verloren. Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden zerstört. Auf den als Eingrünung und Ausgleich geplanten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann der Biotopwert erhalten oder gar verbessert werden.

U.7.1.3 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“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper. Die sich durch Verwitterung darauf ausgebildeten Bodenhorizonte setzen sich aus den Bodenarten schwerer Lehm und Ton zusammen. Der Bodentyp im Planungsgebiet ist Pelosol und Pseudogley. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit mittel bis hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die naturnahe Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht. Ebenso wenig sind Archive der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche (Bodenaushub, Flächenabtrag und -auftrag) werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die überbauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe, als Sonderstandort für die natürliche Vegetation 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.7.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

Bestand

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zum Grundwasser wurden keine Erhebungen durchgeführt. Geologisch liegt das Gebiet auf Gipskeuper, welcher eine mäßige Durchlässigkeit aufweist. Durch die momentane Nutzung lässt sich keine negative Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts erkennen.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

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

U.7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

Bestand

Aufgrund der im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeflächen weist der Geltungsbereich keine Funktion als Abflussbahn für Kalt- oder Frischluft auf, weder quer zum Tal noch in Längsrichtung. Die bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung nicht so stark auf wie die umliegenden bebauten Flächen und wirken somit klimaregulierend. Sie können jedoch nicht als Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete bezeichnet werden.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aufgrund des Kühleffekts aktuell noch klimaausgleichend wirkenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die in der Grünfläche geplanten Bäume können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern.

U.7.1.6 Schutzgut Landschaft

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

Bestand

Durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker oder Grünland weist das Landschaftsbild weder eine besondere Eigenart noch Vielfalt auf. Gliedernde Elemente finden sich im Geltungsbereich selbst nicht. Durch die von 3 bis 4 Seiten angrenzende Bebauung besteht bereits ein deutlicher Eingriff ins Landschaftsbild, so dass der Geltungsbereich nicht mehr eindeutig der freien Landschaft zugeordnet werden kann.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Bei entsprechender Eingrünung der Bebauung sind kaum Auswirkungen auf die Landschaftsbild zu erwarten. Sichtbeziehungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die geplante Baumpflanzung grünt das Gebiet ein.

U.7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestand

Solche Elemente sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Prognose

Folglich bestehen auch keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.7.1.8 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.7.2 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.7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Jedoch konnte keine adäquate Alternative gefunden werden (siehe auch Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ und B.4 „Bedarf“).

U.7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einem Gewerbegebiet und somit für den ökologischen Kreislauf weitestgehend wertlosen Flächen ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie 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. 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 von „Natura 2000“ und Artenschutz gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von „Natura 2000“-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Grell leuchtende und reflektierende Farben sollten ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

U.8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese soll mit gebietsheimischen Bäumen bepflanzt werden, um eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Als Unternutzung soll eine Fettwiese entstehen.

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

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde entschieden den Ausgleich monetär, zum Beispiel über ein Amphibienleitsystem, zu vollziehen. Dazu findet eine monetäre Umrechnung statt. Die Berechnung des zu erbringenden Ausgleichumfanges richtet sich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württembergs. Bei 137.391 Ökopunkten und einem

Wert von 1 Euro je 4 Ökopunkte ergibt die monetäre Umrechnung demnach einen Wert von 34.348 Euro. Für diese Summe sind innerhalb des Gemeindegebietes Ausgleichsmaßnahmen, zum Beispiel Amphibienleitsysteme umzusetzen. Ist dies erfolgt, so gilt der durch den Bebauungsplan entstandene Eingriff als kompensiert.

U.9. Zusätzliche Angaben

U.9.1 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.9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine bekannt.

U.9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.9.4 Zusammenfassung

Das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ in Fichtenberg liegt südlich von der Landesstraße (L 1066). Der erste Bebauungsplan trat 1963 in Kraft. Seither gab es mehrere Änderungen des Gewerbegebietes.

Bereits im Jahr 1994 hat der Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst und unter Anderem die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hirschäcker“ für zukünftige Entwicklungen beschlossen. Diese Fläche wurde aufgenommen und in dem Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 3. Änderung“ dargestellt. Diese Fläche wurde beibehalten und ist dementsprechend im aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den vergangenen Jahren hat sich das bestehende Gewerbegebiet sehr gut entwickelt. Die gesamten Flächen konnten verkauft und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Bei mehreren ansässigen Firmen bestanden Erweiterungsabsichten. Somit wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ aufgestellt.

Die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Hirschäcker umfasste anfänglich den kompletten Geltungsbereich von nun der 1. und 2. Erweiterung. Das Verfahren wurde jedoch gesplittet. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Hirschäcker, 1. Erweiterung wurde bereits für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 09.03. bis 09.04.2015 durchgeführt. Aus diesem Grund wird nun auf diese Anhörung verwiesen und keine erneute Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Aufgrund der umliegenden Gebäude fügt sich die neu entwickelte Fläche ideal in den Gebäudebestand ein. Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die bereits bestehende Straße „Aspachweg“, welche südlich an das Gebiet angrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha und liegt im Bereich einer Talsohle. Im Norden des Bebauungsplans verlaufen die Rot sowie ferner die Landesstraße 1066. Dazwischen liegen landwirtschaftliche Flächen, eine Hofstelle, eine Kläranlage sowie zwischen Rot und der Landstraße ein Sportplatz. Südlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der Aspachweg mit dahinter liegender Bebauung an. Sowohl östlich wie auch westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls Bebauung.

Der Geltungsbereich selbst wird fast vollkommen von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, wobei der Großteil davon als Ackerfläche genutzt wird und ein kleinerer Teil im Osten als Fettwiese. Randlich sind auch kleine Flächen von Ruderalvegetation, einem Dominanzbestand aus Brennesseln, einer Anpflanzung von Bodendeckern sowie versiegelte und geschotterte Flächen vorhanden.

Durch die geplante Bebauung wird Boden versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die bebauten und versiegelten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die Kaltluftentstehung wird verhindert. Mit der Überplanung des Gebietes werden die bislang siedlungsnahen, aber unbebauten Bereiche nun eindeutig und vollumfänglich zu anthropogen überformten Flächen. Durch die geplante Bebauung werden Biotope in ihrem Wert gemindert. Auf der zukünftig unversiegelten Fläche (Eingrünung) kann der Biotopwert jedoch verbessert werden.

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

Nach Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung) verbleibt ein Eingriffsdefizit. Da weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung stehen sind externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ sowie folgend genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde entschieden den Ausgleich monetär, zum Beispiel über ein Amphibienleitsystem, zu vollziehen. Dazu findet eine monetäre Umrechnung statt. Die Berechnung des zu erbringenden Ausgleichumfanges richtet sich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württembergs. Bei 137.391 Ökopunkten und einem Wert von 1 Euro je 4 Ökopunkte ergibt die monetäre Umrechnung demnach einen Wert von 34.348 Euro. Für diese Summe sind innerhalb des Gemeindegebietes Ausgleichsmaßnah-

men, zum Beispiel Amphibienleitsysteme umzusetzen. Ist dies erfolgt, so gilt der durch den Bebauungsplan entstandene Eingriff als kompensiert.

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung**“ 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 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig, und zwar allgemein zulässig, sind nur:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hinweis: Innerhalb des dargestellten Immissionsradiuses ist in 15% der Jahresstunden mit Geruchsbelästigungen, die von dem bestehenden Mutterkuhstall ausgehen, zu rechnen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren gem. § 15 BauNVO zu berücksichtigen sein.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8, und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika die gemäß Plan-einschrieb festgesetzte Gebäudehöhe, maximal jedoch die über NN nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auf den Leitungsrechten unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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 sind auch außerhalb der überbaubaren Baufläche zulässig, nicht jedoch in den Leitungsrechtflächen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, auch in den Waldabstandsflächen und auf den Leitungsrechten, zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

P.6 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden gemäß Planeintrag Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit Stellplätze sind auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

Außerdem ist am Westrand des Geltungsbereiches ein Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

P.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Fettwiese

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

P.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.8.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind 22 Bäume innerhalb der nördlichen Grünfläche zu pflanzen. Die Bäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen und sollten 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.

Pflanzliste:

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

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung**“ 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximalzulässige Dachneigung beträgt 1° bis 32°. Sheddächer und Tonnendächer sind zulässig, jedoch werden keine Dachneigungen für diese Dachformen festgelegt.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen dürfen nur als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter errichtet werden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Hinweis: Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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.

Hinweis: Bauliche Anlagen sind flach gegründet und nicht unterkellert (max. 1,2 m unter bestehendem Gelände) zu planen und auszuführen. Sofern von dieser Bestimmung abgewichen werden soll, ist durch den Bauherrn die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem Schutz des Grundwassers durch eine hydrogeologische Erkundung überprüfen zu lassen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 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 Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.10.2014
Auslegungsbeschluss	am	28.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.10.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.10. bis	17.11.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	23.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.06.2017

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 28.09.2016

Fichtenberg,
den 26.06.2017

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ in Fichtenberg, liegt südlich von der Landesstraße (L 1066). Der erste Bebauungsplan trat 1963 in Kraft. Im Jahr 1982 wurde das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ geändert. Ziel war es, während das Gewerbegebiet „Obere Riedwiesen“ für kleinere Betriebe vorgesehen war, sollte das Gewerbegebiet „Hirschäcker“ zur Bereitstellung von größeren Gewerbeflächen dienen.

Gegenstand der **2. Änderung** war ausschließlich die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes und die Ausweisung kleinerer Gewerbegrundstücke. Bei dieser Änderung wurde explizit darauf verwiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Erweiterung des Gewerbegebietes eine erneute Überarbeitung des Planes erfordert.

Mit der **3. Änderung** erfolgte die östliche Erweiterung dieses Gewerbegebietes.

Dabei wurde die Trasse der geplanten Umgehungsstraße L 1066, Variante 17, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes als "von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB" gekennzeichnet wurde, gestrichen. Des Weiteren wurde das Flurstück Nr. 1295 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der östliche Grünstreifen als Gebietsrandeingrünung entsprechend verschoben und in Anpassung an ein Bauvorhaben entfiel die östliche Stichstraße.

Mit der **4. Änderung** wurden im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern konnte.

Mit der **5. Änderung** wurden im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen erneut geringfügig verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern kann.

Bereits im Jahr 1994 hat der Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst und unter Anderem die Erweiterung des Gewerbegebietes „Hirschäcker“ für zukünftige Entwicklungen beschlossen. Diese Fläche wurde aufgenommen und in dem Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 3. Änderung“ dargestellt. Diese Fläche wurde beibehalten und ist dementsprechend im aktuellen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

In den vergangenen Jahren hat sich das bestehende Gewerbegebiet sehr gut entwickelt. Die gesamten Flächen konnten verkauft und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Bei mehreren ansässigen Firmen bestanden Erweiterungsabsichten. Somit wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ aufgestellt.

Die bereitgestellten Flächen reichen jedoch nicht, um den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Daher besteht erneut die Erfordernis entsprechende Gewerbeflächen bereitzustellen, um die Abwanderung der ansässigen Firmen nicht zu riskieren. Diese sind wichtige Arbeitgeber für die Region. Durch den aktuell in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ sind nicht alle konkreten Erweiterungsabsichten realisierbar. Somit muss eine neue rechtliche Grundlage geschaffen werden, um diesem konkreten Bedarf gerecht zu werden (siehe auch Kapitel B.4 „Bedarf“).

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ wurde bereits auch für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 09.03. bis 09.04.2015 durchgeführt. Die Erweiterungsfläche umfasste anfänglich den kompletten - im Flächennutzungsplan als genehmigte gewerbliche Baufläche dargestellten - Bereich. Aufgrund der Grundstücksproblematik und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wurde das Verfahren gesplittet, da das Erfordernis nach Erweiterungsflächen sehr hoch war. Somit wird der zweite Teil im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“ überplant, um auch den weiteren Flächenbedarfen nachkommen zu können.

Mit der Planung wird das bestehende Gewerbegebiet weiter entwickelt. Aufgrund der umliegenden Gebäude fügt sich die neue Fläche ideal in den Gebäudebestand ein. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst. Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die bereits bestehende Straße „Aspachweg“, welche südlich an das Gebiet angrenzt. Bereits bei der Erschließung wurde der

Halbteilungsgrundsatz angewandt, um keine Benachteiligungen für die Gewerbeansässigen zu erzeugen. Somit wurde die Regelung zum Erschließungsbetrag bereits vorausschauend geregelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha und liegt im Bereich einer Talsohle. Im Norden des Bebauungsplans verlaufen die Rot sowie ferner die Landesstraße 1066. Dazwischen liegen landwirtschaftliche Flächen, eine Hofstelle, eine Kläranlage sowie zwischen Rot und der Landstraße ein Sportplatz. Südlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der Aspachweg mit dahinter liegender Bebauung an. Sowohl östlich wie auch westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls Bebauung. Der Geltungsbereich selbst wird fast vollkommen von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, wobei der Großteil davon als Ackerfläche genutzt wird und ein kleinerer Teil im Osten als Fettwiese. Randlich sind auch kleine Flächen von Ruderalvegetation, einem Dominanzbestand aus Brennesseln, einer Anpflanzung von Bodendeckern sowie versiegelte und geschotterte Flächen vorhanden.

Durch die geplante Bebauung wird Boden versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die bebauten und versiegelten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf, die Luft wird wärmer und somit trockener. Die Kaltluftentstehung wird verhindert. Mit der Überplanung des Gebietes werden die bislang siedlungsnahen, aber un bebauten Bereiche nun eindeutig und vollumfänglich zu anthropogen überformten Flächen. Durch die geplante Bebauung werden Biotope in ihrem Wert gemindert. Auf der zukünftig unversiegelten Fläche (Eingrünung) kann der Biotopwert jedoch verbessert werden.

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

Nach Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung) verbleibt ein Eingriffsdefizit. Da weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung stehen sind externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde entschieden den Ausgleich monetär, zum Beispiel über ein Amphibienleitsystem, zu vollziehen. Dazu findet eine monetäre Umrechnung statt. Die Berechnung des zu erbringenden Ausgleichumfanges richtet sich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württembergs. Bei 137.391 Ökopunkten und einem Wert von 1 Euro je 4 Ökopunkte ergibt die monetäre Umrechnung demnach einen Wert von 34.348 Euro. Für diese Summe sind innerhalb des Gemeindegebietes Ausgleichsmaßnahmen, zum Beispiel Amphibienleitsysteme umzusetzen. Ist dies erfolgt, so gilt der durch den Bebauungsplan entstandene Eingriff als kompensiert.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel erfolgten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen seitens des Landratsamtes Schwäbisch Hall ein, dass der Immissionsradius bzgl. der Gerüche das Plangebiet minimal betrifft. Der Radius wurde im Plan eingetragen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 15 BauNVO zu berücksichtigen.

Ansonsten ging eine umfangreiche private Stellungnahme ein, die aber nicht die umweltrelevanten Aspekte der Planung zum Inhalt hat, sondern sich grundsätzlich zum Bebauungsplanverfahren äußert, dass aus ihrer Sicht eine beabsichtigte Erweiterung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung verhindert wird.