

117

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Umweltbericht,
Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
**"Gewerbegebiet Hirschäcker,
5. Änderung"**
in Fichtenberg

Stand: rechtskräftige Fassung

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung" in Fichtenberg

	Seite
Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	4
Umweltbericht	
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	6
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten	8
3.1 Regionalplanung	8
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	8
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.3 Schutzvorschriften	
3.3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG	
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3.3 Gewässerschutz	
3.3.4 Denkmalschutz	
3.3.5 Immissionsschutz	
3.4 Wald	12
3.5 Altlasten	12
3.6 Fachgutachten	13
3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung	
3.6.2 Lärmimmissionsprognose	
3.6.3 FFH-Erheblichkeits- bzw. Verträglichkeitsuntersuchung	
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	14
4.1.1 Untersuchungsumfang	
4.1.2 Untersuchungsgebiet	
4.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	14
4.2.1 Schutzgut Mensch	
4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.2.3 Schutzgut Boden	
4.2.4 Schutzgut Wasser	
4.2.5 Schutzgut Klima und Luft	
4.2.6 Schutzgut Landschaft	
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.2.8 Wechselwirkungen	
4.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	17
4.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung	17
4.4.1 Schutzgut Mensch	
4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
4.4.3 Schutzgut Boden	
4.4.4 Schutzgut Wasser	
4.4.5 Schutzgut Klima und Luft	

4.4.6	Schutzgut Landschaft	
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
4.4.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
4.5	Ausgleichskonzeption	19
4.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	
4.6	Alternative Planungsvarianten	19
5.	Zusätzliche Angaben	21
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	
5.2	Lücken und Defizite	
5.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	

Begründung

6.	Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB	23
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1	Art der baulichen Nutzung	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	
7.3	Bauweise	
7.4	Stellung der baulichen Anlagen	
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
7.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.7	Pflanzgebote	
7.8	Dachbegrünungen	
7.9	Pflanzbindungen	
8.	Örtliche Bauvorschriften	25
8.1	Äußere Gestaltung	
8.2	Dachform und Dachneigung	
8.3	Niederspannungsfreileitungen	
8.4	Einfriedigungen, Stützmauern	
8.5	Zulässigkeit von Werbeanlagen	
9.	Verkehr	25
10.	Technische Infrastruktur	25
11.	Bodenordnende Maßnahmen	25

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	26
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	29
Ausfertigung	30

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB	31
---	----

Pläne

Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Ausschnitt Regionalplan	9
Ausschnitt Flächennutzungsplan	10
Ausschnitt Landschaftsplan	11
Bestandsplan Untersuchungsgebiet	Anlage 1

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Hirschäcker, 5. Änderung" in Fichtenberg

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht (grüne Seiten)
- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)
- Zusammenfassende Erklärung (blaue Seiten).

Die "Zusammenfassende Erklärung" gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann erst nach Satzungsbeschluss ausgearbeitet werden und wird im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht.

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 29.03.1995

Folgende **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt (Scoping-Termin vom 20. Januar 2005):

- Hydrogeologische Untersuchung
- Lärmimmissionsprognose

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriff und Ausgleich werden innerhalb des Umweltberichtes abgearbeitet.

Eine **Umweltprüfung** ist mindestens immer dann durchzuführen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im **Umweltbericht** zu dokumentieren. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse der oben angeführten Fachgutachten mit ein.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes ergänzt; dies gilt insbesondere für die Kapitel 5 "Zusätzliche Angaben".

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

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

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 freizuhaltende 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** werden im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern kann. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird nach § 1a BauGB insbesondere durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf einzelnen Dachflächen ausgeglichen.

Mit der **5. Änderung** werden im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen erneut geringfügig verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern kann. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird nach § 1a BauGB durch Erweiterung der Dachbegrünungen ausgeglichen. Schwerpunkt der 5. Änderung ist jedoch die Erweiterung der Gewerbefläche nördlich des Aspachweges um 0,96 ha für den vorstehend erwähnten Gewerbebetrieb. Der Umweltbericht und insbesondere Eingriff und Ausgleich beschränken sich auf diese Erweiterung.

Die Festsetzungen im Plan und Textteil werden von der 3. bzw. 4. Änderung übernommen und in wenigen Bereichen der aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechung angepasst.

Stand: Rechtskräftige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung" in Fichtenberg

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung" werden aufgehoben.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- nicht erheblich belästigende 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.
Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Außenwand- bzw. Firsthöhen) dürfen nicht überschritten werden.
Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Zyklone, Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen) dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis 3,0 m überschreiten.

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

abweichende Bauweise (a)

Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Fläche.

4. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den Grünflächen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf nicht über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen erfolgen.

6. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Die GVS-Richtlinien (Gasversorgung Süddeutschland, Stuttgart) sind zu beachten.

LR 1

Festgesetzt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 5,0 m Höhe über dem Aspachweg als Verbindung zwischen Gewerbegebäuden beidseitig der Straße.

LR 2

Festgesetzt ist ein Leitungsrecht für die Wasserversorgung der Gemeinde Fichtenberg.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Einzelpflanzgebote

Weitergehende Festsetzungen am südlichen und östlichen Baugebietsrand und der Straßen sind durch Planeintrag im einzelnen wie folgt festgesetzt:

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

(Ap) Acer platanoides (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

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

(Tc) Tilia cordata (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Cb) Carpinus betulus (*Hain-Buche*); Heister

Bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen ist für je 6 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PG 1

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine mindestens 5-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Es sind verpflanzte Sträucher, Höhe mind. 60-100 cm, anzupflanzen.

Soweit im Plan nicht schon als Einzelpflanzgebot festgelegt, ist je 100 qm Gehölzpflanzung zusätzlich ein Laubbaum als 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen.

Nadelgehölze sind unzulässig.

PG 2

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Es sind verpflanzte Sträucher, Höhe mind. 60-100 cm, anzupflanzen.

Nadelgehölze sind unzulässig.

PG 3

Auf der im Plan festgesetzten Flächen sind die privaten Grünflächen zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in Form von Gehölzgruppen und ungeschnittenen Hecken anzulegen, Pflanzengröße 60-100 cm, Nadelgehölze sind unzulässig. Ausgenommen ist der unmittelbare Eingangs- und Zufahrtbereich am Aspachweg.

Je 200 qm privater Grünfläche ist ein Laubbaum als 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen.

Die unbepflanzten Bereiche sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und durch 2-3-malige Mahd/Jahr extensiv zu pflegen. Eine Düngung ist unzulässig. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.3 Dachbegrünungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Dächer mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen, Substratstärke mind. 7-8 cm.

8. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Feldgehölzhecke

Die bestehende Feldgehölzhecke (Biotop Nr. 124) westlich der Tälestraße ist gem. Planeintrag dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung" werden aufgehoben.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung grell leuchtender Farben oder reflektierender Materialien ist unzulässig.

10. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 1° - 32°. Sheddächer und Tonnendächer sind ebenfalls zulässig.

11. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

12. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

13. 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 max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

AUFGESTELLT:

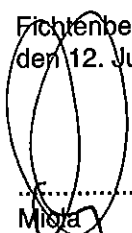
AUSGEFERTIGT:

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 22. April 2005

Fichtenberg,
den 12. Juli 2005

gez.
Miola
(Bürgermeister)


.....
Miola
(Bürgermeister)

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung" in Fichtenberg

Diese Erklärung ist nach § 10 Abs. 4 BauGB nach dem Satzungsbeschluss auszuarbeiten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirschäcker" umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Hirschäcker, 4. Änderung" und eine Erweiterungsfläche mit ca. 0,93 ha. Diese Erweiterungsfläche soll eine dringend notwendige Betriebsvergrößerung ermöglichen. Die gemäß Flächennutzungsplan noch verbleibende Restfläche mit ca. 2,5 ha kann nicht erworben und damit auch nicht überplant werden.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden, bereits überbauten Gewerbeflächen.

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Tälestraße. Bei der jetzt vorgesehenen Erweiterung ist mit keiner spürbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm-Immissionen für die Bewohner des Baugebietes "Brückäcker" zu rechnen. Da die überplanten Flächen für die Erholung wenig attraktiv bzw. nicht nutzbar sind, tritt diesbezüglich keine Verschlechterung ein.

Kulturgüter wie bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert werden durch diese Planung nicht berührt.

Sachgüter wie Ressourcen, natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind werden durch diese Planung ebenfalls nicht berührt.

Lücken und Defizite haben sich bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes nicht ergeben.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erbrachte keine Anregungen, die einer Abwägung und damit einer Entscheidung über Berücksichtigung/Nichtberücksichtigung bedürft hätten.

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrages verpflichtet sich die Gemeinde, die noch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innert der nächsten 4 Jahre zu schaffen. Der Ausgleich beträgt bisher nur rund 50%. Details des noch fehlenden Ausgleichs werden zwischen der Gemeinde und der Fa. Wohlfahrt kurzfristig geregelt. Kostenträger ist die Firma KW automotive.

Weitere Alternativen sind in diesem speziellen Fall nicht möglich, da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit bereits erschlossenen gewerblichen Bauflächen handelt.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08.07.2005 als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung seit dem 14.07.2005 rechtskräftig.

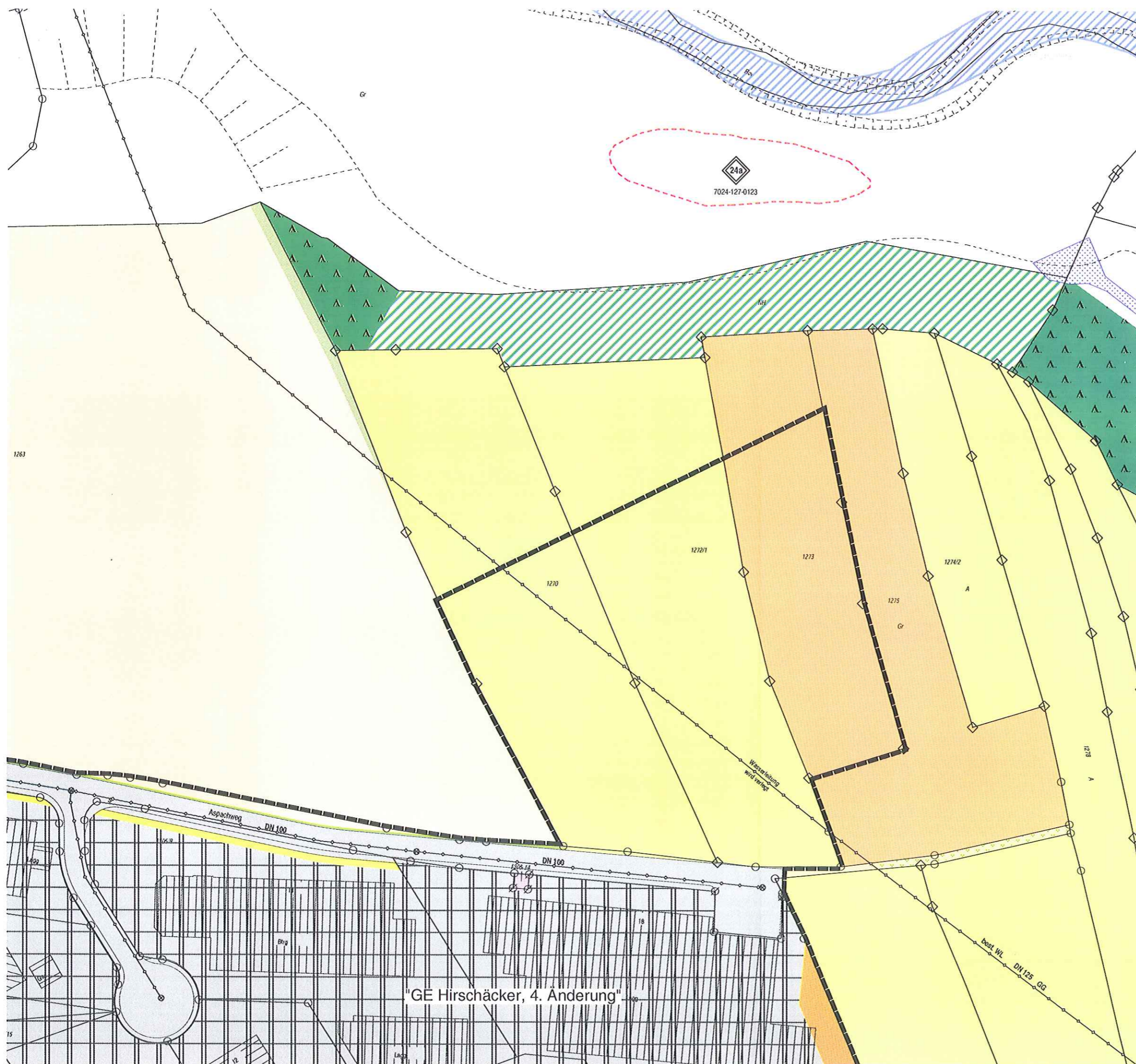
Bestandsplan "GE Hirschäcker, 5. Änd."

in Fichtenberg

M 1 : 1.000

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 19.04.2005

801/Rie



-  Acker
-  Grünland
-  Ruderalvegetation
-  Rain/Saum, grasreich
-  Nadelwald
-  Nadelwald, aktuell abgeholzt
-  Christbaumkultur
-  asphaltierte Straße bzw. Gehweg
-  Schotterweg
-  Gras-Schotterweg
-  Grasweg
-  bestehendes Gewerbegebiet
-  Grenze Landschaftschutzgebiet
-  geschützter Biotop
-  Geltungsbereich