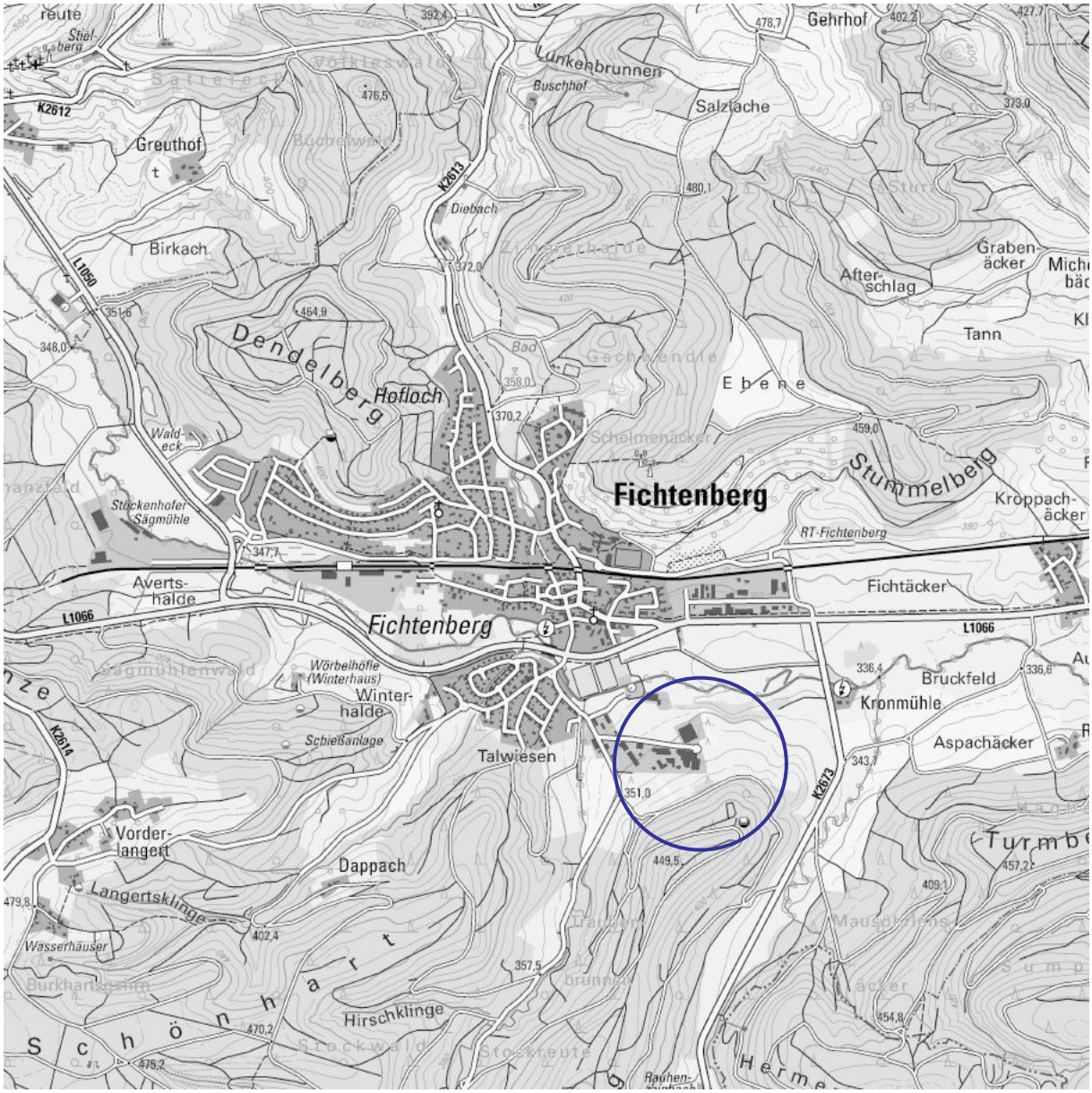

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET HIRSCHÄCKER, 6. ÄNDERUNG“

IN FICHTENBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 22.05.2025
INKRAFTTRETEN 12.06.2025

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

VORBEMERKUNGEN **4**

BEGRÜNDUNG **5**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **5**

B.2. Städtebauliche Konzeption **5**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **6**

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung **6**

B.5. Übergeordnete Planungen **8**

B.6. Kommunale Planungsebene **8**

B.6.1 Flächennutzungsplan 8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 8

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen **10**

B.7.1 Schutzgebiete 10
B.7.2 Biotopschutz 10
B.7.3 Biotopverbund 10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 11
B.7.6 Artenschutz 11
B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz 11
B.7.8 Denkmalschutz 12
B.7.9 Immissionsschutz 12
B.7.10 Landwirtschaft 12
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 13
B.7.12 Altlasten 13

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen **13**

B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung **13**

B.10. Maßnahmenkonzeption **18**

B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18
B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 18
B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 19
B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 19
B.10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 19
B.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 19
B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 19

B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) **19**

B.12. Referenzliste **19**

B.13. Planungsrechtliche Festsetzungen **20**

B.13.1 Maß der baulichen Nutzung 20
B.13.2 Grünflächen (private und öffentliche) 20
B.13.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
B.13.4 Pflanzgebote 20

B.13.5 Pflanzbindungen 20
B.14. Örtliche Bauvorschriften 21
B.15. Verkehr 21
B.16. Technische Infrastruktur 21
B.17. Bodenordnende Maßnahmen 21
TEXTTEIL 22
P Planungsrechtliche Festsetzungen 22
O Örtliche Bauvorschriften 27
H Hinweise und Empfehlungen 28
VERFAHRENSVERMERKE 31

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Übersicht Änderungsbereich 6
Bild 2: Geltungsbereich, 1:4.000 7
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 9
Bild 4: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000 9
Bild 5: Luftbild, 1:4.000 10
Bild 6: Verlust Maßnahmenflächen und Pflanzgebote, M 1:1.500 14

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ trat am 14.07.2005 in Kraft und entwickelte im nordöstlichen Bereich eine dringend benötigte Betriebserweiterungsfläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Hirschäcker.

Das Gewerbegebiet grenzte damals unmittelbar an den freien Landschaftsraum im Osten an. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ war daher zur Einbindung des Gewerbegebietsrandes in den freien Landschaftsraum ein ca. 15 m breiter privater Grünstreifen ausgewiesen. In den folgenden Jahren wuchs das Gewerbegebiet weiter nach Osten, so das die ursprünglich zur Einbindung des Gewerbegebietes gedachte Grünfläche nun innerhalb des bebauten Gewerbegebietes liegt.

Östlich und westlich dieses Grünstreifens wuchs der ansässige Betrieb. Nun sollen diese beiden Betriebsteile aus betriebsbedingten Gründen dringend baulich miteinander verbunden werden. Die festgesetzte Grünfläche steht diesem Anliegen entgegen und konnte daher bisher baurechtlich nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde Fichtenberg möchte das Anliegen der Firma gerne unterstützen. Um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte private Grünfläche und nicht überbaubare gewerbliche Baufläche, im südöstlichen Geltungsbereich, wird zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die zusätzliche überbaubare Fläche hat eine Größe von 493 m^2.

Darüber hinaus ist diesem Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ noch ein Wendehammer ausgewiesen. Dieser liegt auf dem Betriebsgrundstück, wurde nie realisiert und soll daher im Zuge dieser Änderung auch aufgehoben und als nicht überbaubare gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Weiter östlich ist im Zuge der Gewerbegebietserweiterung bereits ein neuer Wendehammer realisiert worden. Alle anderen Teile des Bebauungsplanes werden unverändert übernommen. Mit der roten Linie in untenstehender Abbildung wir der Bereich der Änderungen markiert. Die bisher zulässige maximale Höhe der Gebäude über NN wird geringfügig um 20 cm erhöht.

Bild 1: Übersicht Änderungsbereich

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

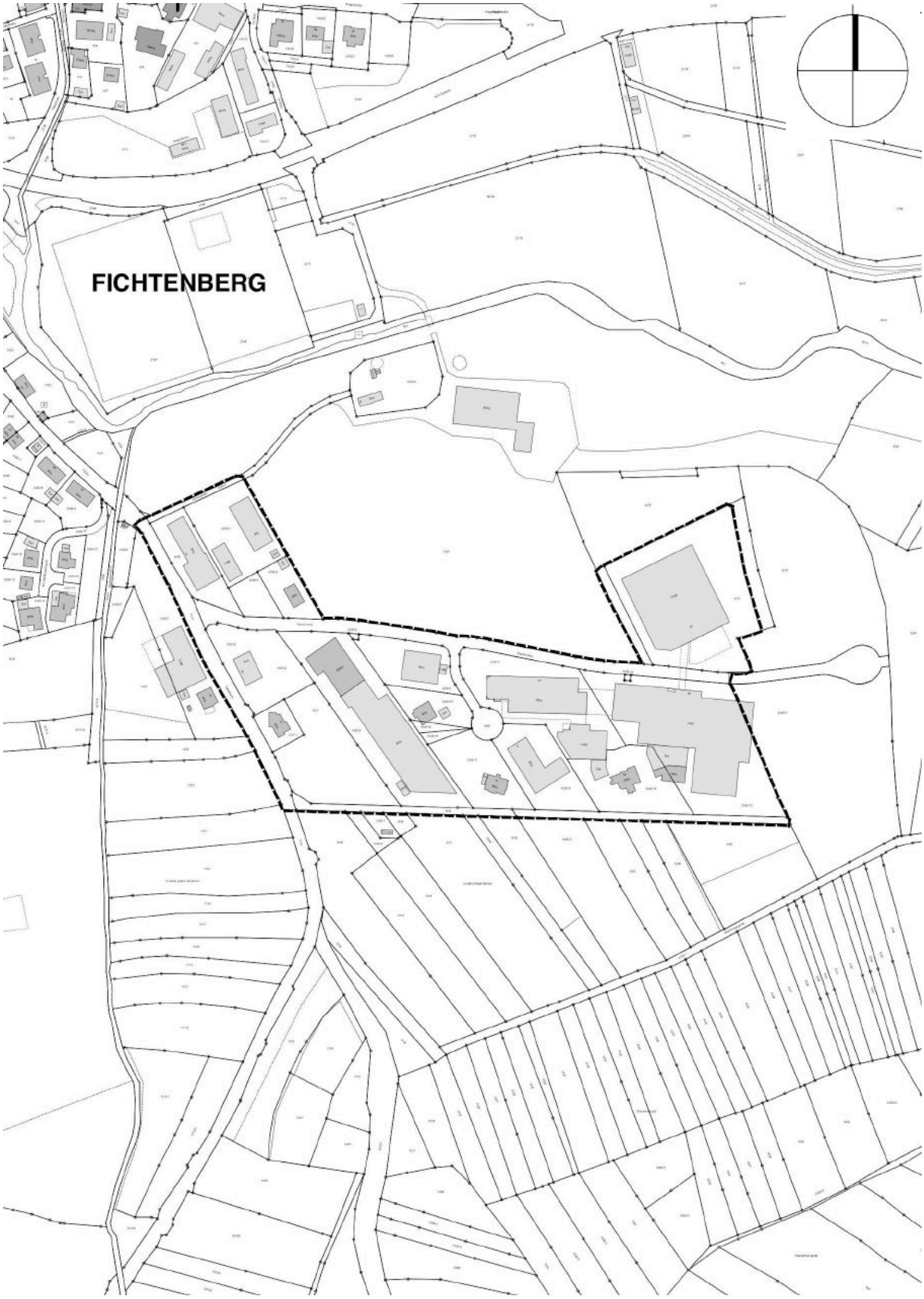

Bild 2: Geltungsbereich, 1:4.000

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende gewerbliche Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne werden in Teilbereichen überplant:

- „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“, in Kraft getreten am 14.07.2005

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“,
  in Kraft getreten am 05.10.2023
- „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“, in Kraft getreten am 29.06.2017
- „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 16.04.1970

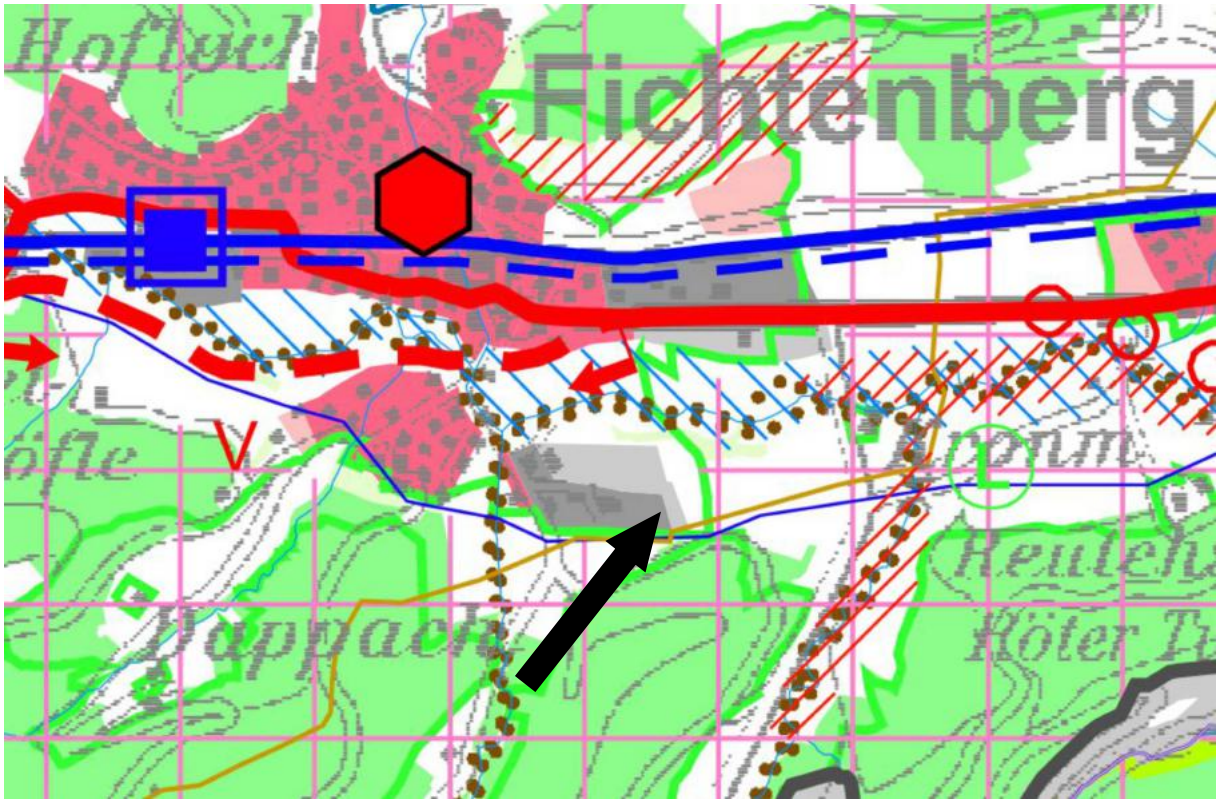

Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

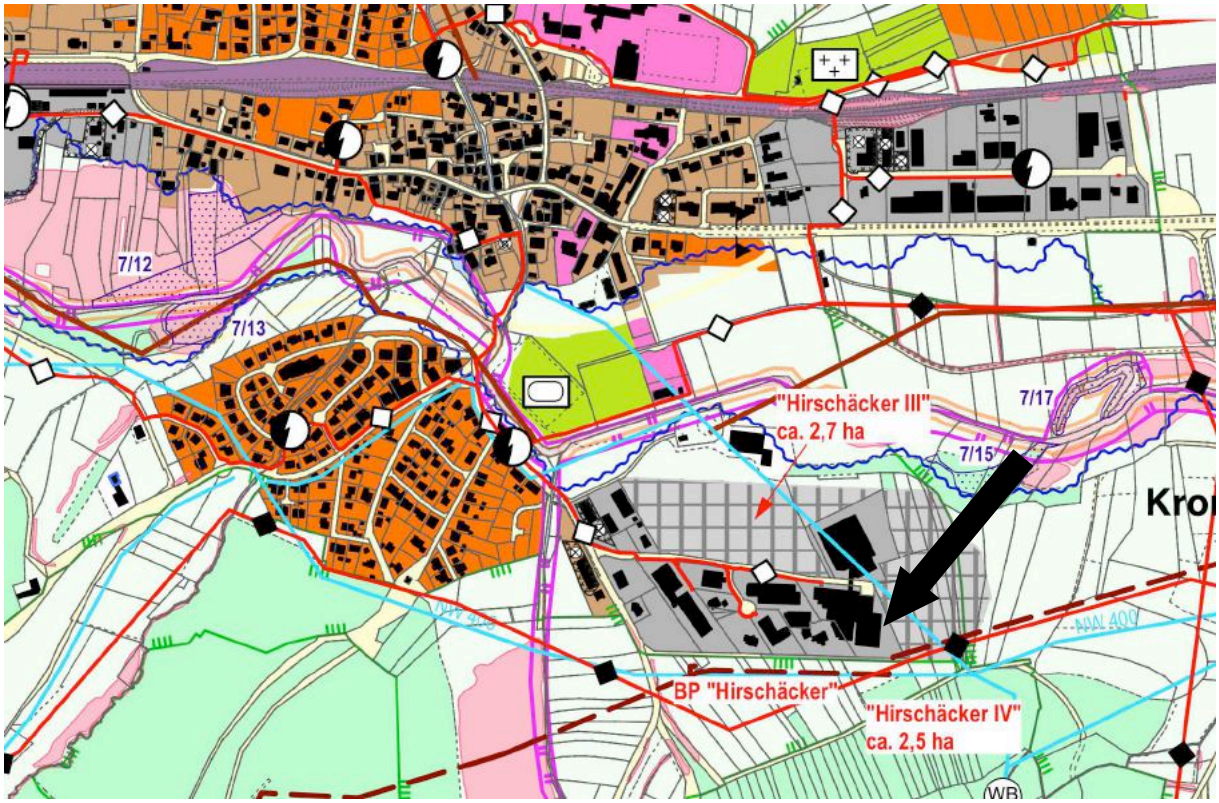

Bild 4: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000

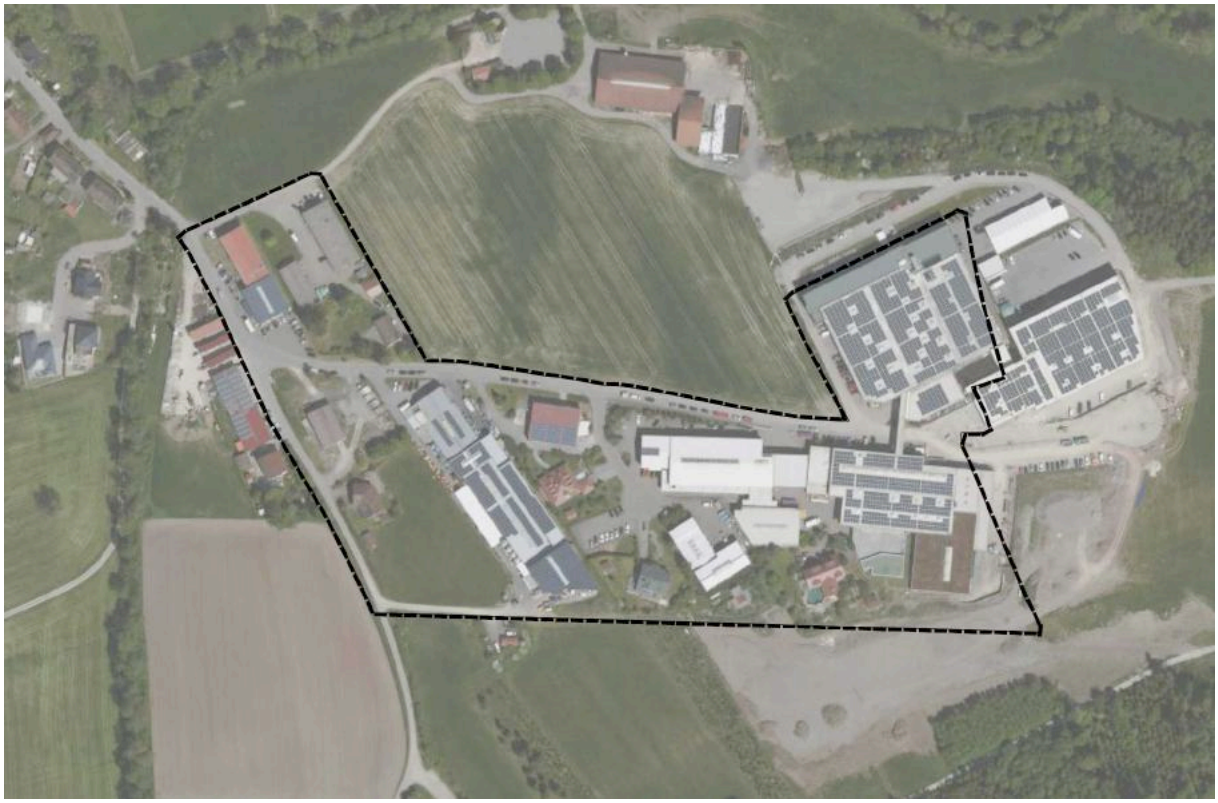

Bild 5: Luftbild, 1:4.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

B.7.2 Biotopschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Biotope betroffen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch die Änderung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.7.6 Artenschutz

Aufgrund der Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):
„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Anhand vorhandener Daten sind folgende Aspekte abzuprüfen:
- Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses
- zeitlicher und räumlicher Umgriff eines Hochwasserereignisses
- Wassertiefe
- Fließgeschwindigkeit

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die geplanten Änderungen betreffen ausschließlich Flächen am östlichen Rand des Bebauungsplanes. Die Bereiche, nahe der Gewässer „Glattenzainbach“ und „Rot“, bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

Überschwemmungsgebiete liegen nördlich und westlich außerhalb des Plangebietes. Aufgrund von Topographie und Lage sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Gewässerschutz

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die geplanten Änderungen betreffen ausschließlich Flächen am östlichen Rand des Bebauungsplanes. Die Bereiche, nahe der Gewässer „Glattenzainbach“ und „Rot“, bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):
„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die geplanten Änderungen betreffen ausschließlich Flächen am östlichen Rand des Bebauungsplanes. Die Bereiche, nahe der Gewässer „Glattenzainbach“ und „Rot“, bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche Hochwasserrisiken durch die Gewässer „Glattenzainbach“ und „Rot“ sind aufgrund von Topographie und Lage nicht zu erwarten.

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (siehe oben Plansatz I.2.1).

Für die Gemeinde Fichtenberg wird, durch das Büro IWP Winkler & Partner ein Starkregenrisikomanagementkonzept erarbeitet. Bisher liegen keine Ergebnisse vor.

B.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die geplante Ausweisung einer bisherigen privaten Grünfläche als überbaubare gewerbliche Baufläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Wald und Waldabstandsflächen liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.12 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 1255 folgende Altlast:

- Objektnummer 01277-000 / AS "Elektromechanische Werkstatt Funkton"
  Bei der Altlast handelt es sich um einen Altstandort. Der Handlungsbedarf wird mit Stufe B („Belassen, bei derzeitiger Nutzung“) angegeben.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“ vorsieht, verringern sich Flächen, die für den Ausgleich und zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen waren. Diese Änderungen müssen im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Flächenhaftes Pflanzgebot, sowie Einzelpflanzgebote am östlichen Rand des Geltungsbereiches

Der Verlust der Grünfläche und der Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden auf der untenstehenden Abbildung dargestellt.

Bild 6: Verlust Maßnahmenflächen und Pflanzgebote, M 1:1.500

In der untenstehenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die geplanten Änderungen bzw. der Verlust der Grünfläche und der Pflanzgebote in Ökopunkte umgerechnet. Hierbei entsteht ein Defizit an Ökopunkten, welches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	556	9.452
45.10-	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und	6	3 - 6	1,0	510	6	3.060
Summe						**556**	**12.512**

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	84	1.092
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	207	207
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	212	212
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	53	212
Summe						**556**	**1.723**

Bilanz

Geltungsbereich	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	12.512
Planung	Punkte nach dem Eingriff	1.723
Summe		**-10.789**

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:
keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen
keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Schutzgut Boden

Bestand

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Fläche Verlust									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	556		2	1	3,5	0	4.448	2.224	7.784
Summe	**556**					**0**	**4.448**	**2.224**	**7.784**

Planung

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Fläche Verlust									
versiegelte Flächen	419		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	137		2	1	3,5	0	1.096	548	1.918
Summe	**556**					**0**	**1.096**	**548**	**1.918**

Bilanz

	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	4.448	1.096	-3.352
	W	2.224	548	-1.676
	F	7.784	1.918	-5.866
Summe		**4.819**	**1.187**	**-3.631**

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:
keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Bodenfunktionen:
Sonderstandort für Natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N);
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W); Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Durch die Planung entsteht ein Defizit von **-14.420 Ökopunkten** (siehe Tabelle: Gesamtbilanz). Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen erfolgen. Der Ausgleich wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Geplant ist folgende externe Maßnahme:

- eM1: Entfernung von Fichten und anderen Nadelgehölzen aus Bestand

Planexterne Maßnahmen

Bestand

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²) bzw. Stück	Bilanzwert
eM1: Entfernung von Fichten und anderen Nadelgehölzen aus Bestand							
54.10	Schlucht- oder Blockwald frischer bis feuchter Standorte	38	19 - 53	0,9	34	7.260	248.292
Summe						**7.260**	**248.292**

Planung

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²) bzw. Stück	Bilanzwert
eM1: Entfernung von Fichten und anderen Nadelgehölzen aus Bestand							
54.10	Schlucht- oder Blockwald frischer bis feuchter Standorte	38	19 - 53	1,1	42	7.260	303.468
Summe						**7.260**	**303.468**

Gesamt:	**55.176**

Bestand:
Aufgrund der Fichten und anderen Nadelgehölze im Bestandswald wird der Biotopwert der Fläche auf 34 Wertpunkte reduziert.

Planung:
Nach der Planung und Umsetzung der externen Maßnahme wird der Biotopwert auf 42 Wertpunkte erhöht. Die vorhandenen Flächen werden, wie in der Maßnahmenbeschreibung (siehe Anhang 1) erläutert, aufgewertet

Gesamtbilanz

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächen-wasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	12.512	1.723	-10.789				
Boden	4.819	1.187		-3.631			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz
Tiere und Pflanzen	-10.789	55.176	44.387
Boden	-3.631	0	-3.631
Oberflächenwasser	verbal argumentativ		
Klima / Luft			
Landschaftsbild			
Summe (Ökopunkte)	**-14.420**	**55.176**	**40.756**

Bei der Umsetzung der aufgeführten Maßnahme wird die, durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert. Durch die Planung der externen Maßnahme (eM1) erwirtschaftet die Gemeinde 55.176 Ökopunkte. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“ werden davon 14.420 Ökopunkte abgezogen. Es ergibt sich ein Überschuss von 40.756 Ökopunkten. Diese Punkte werden dem Ökokonto der Gemeinde Fichtenberg gutgeschrieben.

B.10. Maßnahmenkonzeption

B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

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

B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.10.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

B.10.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

B.12. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2024
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaf - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018

Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010

B.13. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.13.1 Maß der baulichen Nutzung

An der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird unverändert festgehalten. Lediglich die zulässige maximale Gebäudehöhe wird geringfügig um 20 cm erhöht.

B.13.2 Grünflächen (private und öffentliche)

Die Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden weitestgehend übernommen. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten aus oben genanntem Bebauungsplan.

Die privaten Grünflächen werden teilweise für die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“ reduziert. Die darauf geplanten Maßnahmen und Pflanzgebote verringern sich. Diese Änderungen in den privaten Grünflächen werden im Kapitel B.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung genau beschrieben.

B.13.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ übernommen und angepasst.

B.13.4 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden übernommen und angepasst.

B.13.5 Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden übernommen und angepasst.

B.14. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ werden unverändert übernommen.

B.15. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.16. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.17. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Fichtenberg, im Mai 2025

Glenk
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“** liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

P.1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- 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,

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.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.

P.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.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a 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.

P.4 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.

P.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

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

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.

P.1 Niederspannungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“. Sie werden übernommen und angepasst.

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

P.2.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden mehrere private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“. Sie werden übernommen und angepasst.

Die östlich gelegene private Grünfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“ wird für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“ überplant. Die festgesetzten Pflanzgebote in diesem Bereich entfallen. Ein Teil dieser Fläche wird in eine neue Grünfläche integriert.

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

P.3 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.

P.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung
Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

P.5 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.5.1 Einzelpflanzgebote

EPfg: Laubbäume:
Bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen ist für je 6 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laubbaum laut Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Bäume 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.). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

Die Bäume 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.). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

(AQ)	Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
(Ap)	Acer platanoides	Spitzahorn
(FW)	Fraxinus excelsior "Westhoffs Glorie"	nichtfruchtende Esche
(Tc)	Tilia cordata	Winterlinde
(Cb)	Carpinus betulus	Hain-Buche

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.

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

P.5.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg2:
Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern, laut Pflanzliste 2, 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. Die Gehölzpflanzung darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Pflanzliste 2:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus colurna	Baumhasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

P.6 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Hirschäcker, 6. Änderung“** liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

Die Verwendung grell leuchtender Farben oder reflektierender Materialien ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

O.3 Einfriedungen 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.

O.4 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.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.
In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 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, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	30.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	20.02.2025
Auslegungsbeschluss			am	30.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	20.02.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	25.02.	bis	25.03.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	22.05.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	12.06.2025

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 30.01.2025

gez.
Glenk
(Bürgermeister)

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 23.05.2025

.....
Glenk
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.05.2025