

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GANSHALDE, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“
IN VELLBERG**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	8
B.5. Übergeordnete Planungen	10
B.5.1 Regionalplan	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. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.7.3 Nebenanlagen	14
B.7.4 Bauweise	14
B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.7.7 Sichtfelder	14
B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.7.9 Grünflächen (private)	15
B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.7.11 Pflanzbindungen	15
B.8. Örtliche Bauvorschriften	15
B.8.1 Äußere Gestaltung	15
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.8.3 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.8.5 Stellplätze	16
B.8.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.9. Verkehr	17
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.9.2 Innere Erschließung	17
B.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
B.10. Technische Infrastruktur	17
B.10.1 Wasserversorgung	17
B.10.2 Abwasserbeseitigung	17
B.10.3 Stromversorgung	17
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	17
UMWELTBERICHT	18

U.1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	18
U.2.	Städtebauliche Konzeption	18
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	18
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	18
U.5.	Übergeordnete Planungen	18
U.5.1	Regionalplan	18
U.5.2	Bauleitplanung	18
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	18
U.5.2.2	Landschaftsplan	18
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	18
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	19
U.6.1	Untersuchungsgebiet	19
U.6.2	Untersuchungsumfang	19
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Biotopverbund	21
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	22
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	23
U.7.6	Artenschutz	23
U.7.7	Gewässerschutz	24
U.7.8	Denkmalschutz	24
U.7.9	Immissionsschutz	24
U.7.10	Landwirtschaft	24
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	25
U.7.12	Altlasten	25
U.7.13	Starkregen	25
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	26
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	26
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	26
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
U.8.1.3	Schutzgut Boden	28
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	29
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	30
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	30
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	31
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	32
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	33
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	33
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	34
U.9.	Maßnahmenkonzeption	34
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	35
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	35
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	36
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	36
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	36

U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	36
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	36
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	36
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	36
U.10.	Zusätzliche Angaben	37
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	37
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	37
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	37
U.10.4	Zusammenfassung	37
U.10.5	Referenzliste	40
TEXTTEIL		41
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	41
O	Örtliche Bauvorschriften	44
H	Hinweise und Empfehlungen	46
	VERFAHRENSVERMERKE	49
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	51
ANHANG		
Anhang 1:	Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2:	Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
Anhang 3:	Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM2)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	9
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000	11
Bild 4:	Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000	12
Bild 5:	Luftbild, 1:2.000	12
Bild 6:	Biotopverbund, 1:1.500	22
Bild 7:	Bestand Streuobstwiese außerhalb	23

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

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

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt ist schon seit einigen Jahren mit dem Thema beschäftigt, die gesundheitliche Versorgung ihrer Bevölkerung zu sichern und zu verbessern. Zentrales Anliegen dabei ist es, in enger Zusammenarbeit mit der lokalen Ärzteschaft, Apotheke und Rettungswesen ein zentrales Gebäude zu errichten, das die einzelnen Funktionen aufnehmen und damit bündeln kann.

Ursprünglich war ein Standort an der Landesstraße vorgesehen, jedoch konnte dieser aufgrund der Grundstücksverhältnisse und auch schwierigen Topographie nicht weiter verfolgt werden. Glücklicherweise ergab sich aber die Möglichkeit ein Grundstück an der Kreisstraße in Richtung Schwäbisch Hall zu erwerben, das die Anforderungen des Rettungswesens, sowie der Ärzte und Apotheke erfüllt. Darüber hinaus liegt es auch gegenüber des Vollsortimenters der Stadt, so dass sich hier sinnvolle Bündelungen ergeben.

Der Standort für das „Ärztehaus“ liegt in dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“, der jedoch an die vorgesehene Planung angepasst werden muss.

Gleichzeitig wurde das südlich gelegene gewerblich genutzte Grundstück privat an einen Wohnbauentwickler veräußert, der dort die Gewerbeimmobilie abreißen möchte, um mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Tiefgarage zu errichten. Dieses Grundstück befindet sich im ursprünglichen Bebauungsplan „Ganshalde“, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Somit muss auch dieser Bebauungsplan geändert werden, damit diese städtebaulich sehr sinnvolle Nachnutzung und verdichtete Wohnform umgesetzt werden kann.

Da beide Projekte die gleiche Zufahrt von der Kreisstraße aus nutzen und im gleichen Baugebiet angesiedelt sind, kann die Stadt in einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für beide Projekte schaffen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Zufahrt erfolgt wie bisher vorgesehen über den bereits vorhandenen Weg, die in die Kreisstraße (Bucherstraße) mündet. Die Straße und deren Einmündungsbereich wird entsprechend der zukünftig stärkeren Nutzung ausgebaut. Lediglich der Rettungsdienst benötigt eine direkte Zufahrt in die Kreisstraße, damit die Noteinsätze konfliktfreier (keine Überschneidung mit der Kundschaft des Ärztehauses) und schneller erfolgen können.

Das Ärztehaus wird parallel zur Kreisstraße errichtet, damit die einzelnen Nutzungen eine bessere Zuordnung erhalten können. Ausreichend Parkplätze sind über den vorhandenen aber noch auszubauenden Weg zu erreichen. Die im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan wegfallenden Grünflächen werden an anderer Stelle ausgeglichen. Hierfür ist der nördliche Rand des Flurstückes vorgesehen. Die Eingrünung wäre somit zwar nicht direkt an dem Ärztehaus, hätte jedoch den Vorteil, dass bei einer möglichen späteren Erweiterung die Eingrünung nicht wieder beseitigt werden müsste. Damit die zukünftige Eingrünung nicht ggf. mit dem Artenschutz kollidiert, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Beurteilung der externen Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Das neue Wohnbauprojekt wird ebenfalls über den bisherigen Weg erfolgen. Geplant ist ein kleines Wohnquartier mit einzelnen Mehrfamilienhäusern, die eine gemeinsame Tiefgarage haben. Es fügt sich somit dem südlich davon bereits existierenden Wohnquartier an.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,71 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,66 ha	94,78 %
- Bauflächen	0,64 ha	92,45 %
- private Grünflächen	0,02 ha	2,33 %
• Verkehrsflächen	0,04 ha	5,22 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Für die Sondernutzung des nördlichen Teils für ein Ärztehaus ist keine Dichte- und Bedarfsberechnung notwendig.

Auch für das Wohnbauprojekt im südlichen Teil ist eine dezidierte Berechnung und Nachweise nicht notwendig. Es handelt sich um eine städtebaulich äußerst sinnvolle Wiedernutzbarmachung von einer gewerblichen Brachfläche in ein Wohnquartier mit 31 Wohnungen. Das Grundstück weist eine Größe von ca. 0,26 ha auf. Die theoretisch notwendige Mindestbruttowohndichte von 45 Einwohner/Hektar wird mit 262 EW/ha weit überschritten.

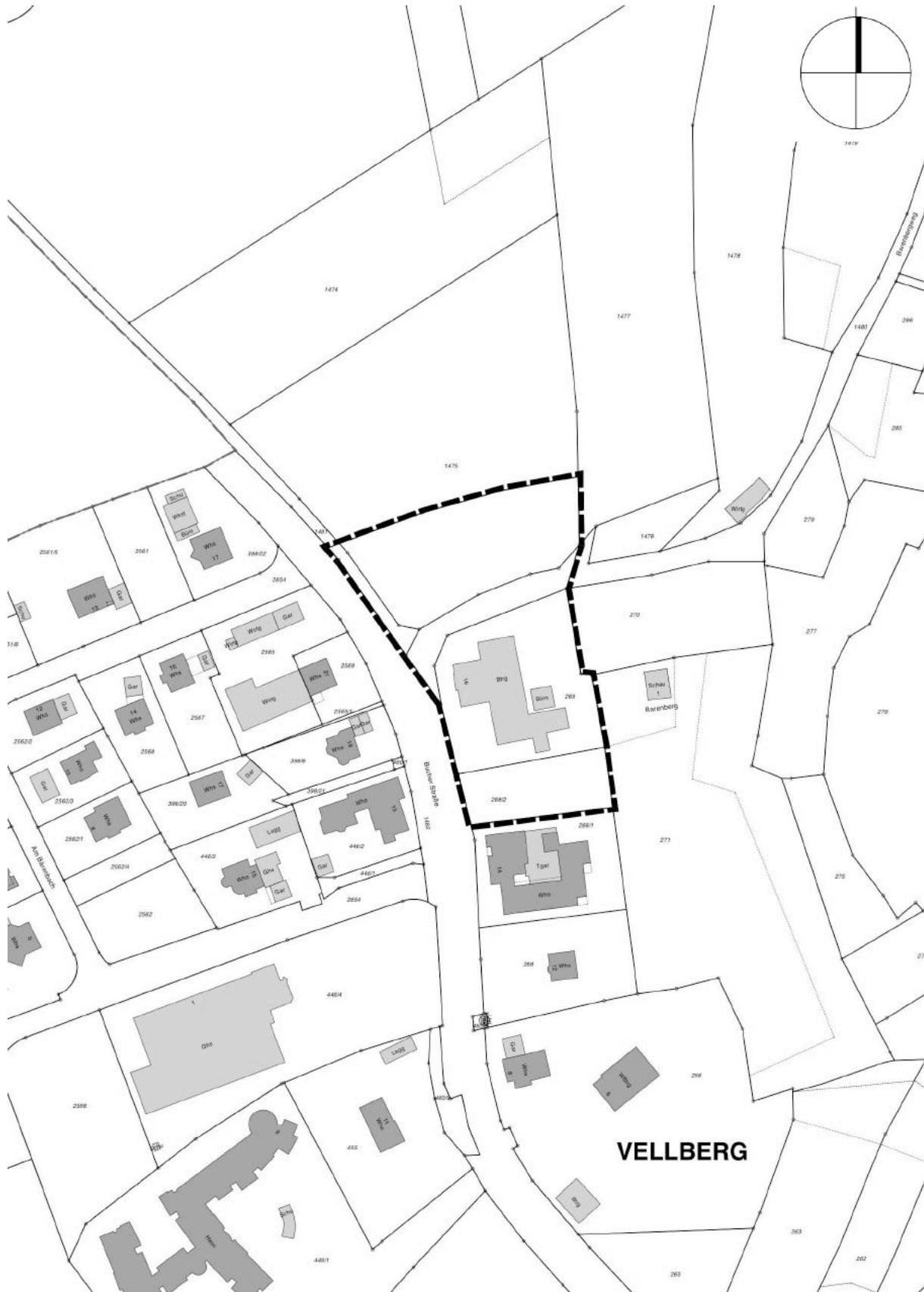


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich ist als Weißfläche dargestellt und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet, da in der Fläche selbst und angrenzend keine Erholungsfunktionen liegen. Die Hangbereiche ins Tal bleiben weiterhin unangetastet und geschützt.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung“ ist der nördliche Teilbereich als gemischte und der südliche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Ilshofen-Vellberg“ hat im Jahr 2003 einen Landschaftsplan durch den Dipl.-Ing Matthias Peitz erstellen lassen. Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zum einen im bestehenden Gewerbegebiet sowie in einer geplanten Erweiterung.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- BP „Ganshalde, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 25.10.1999

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- BP „Ganshalde, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 15.09.1989
- BP „Ganshalde, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 02.06.2006

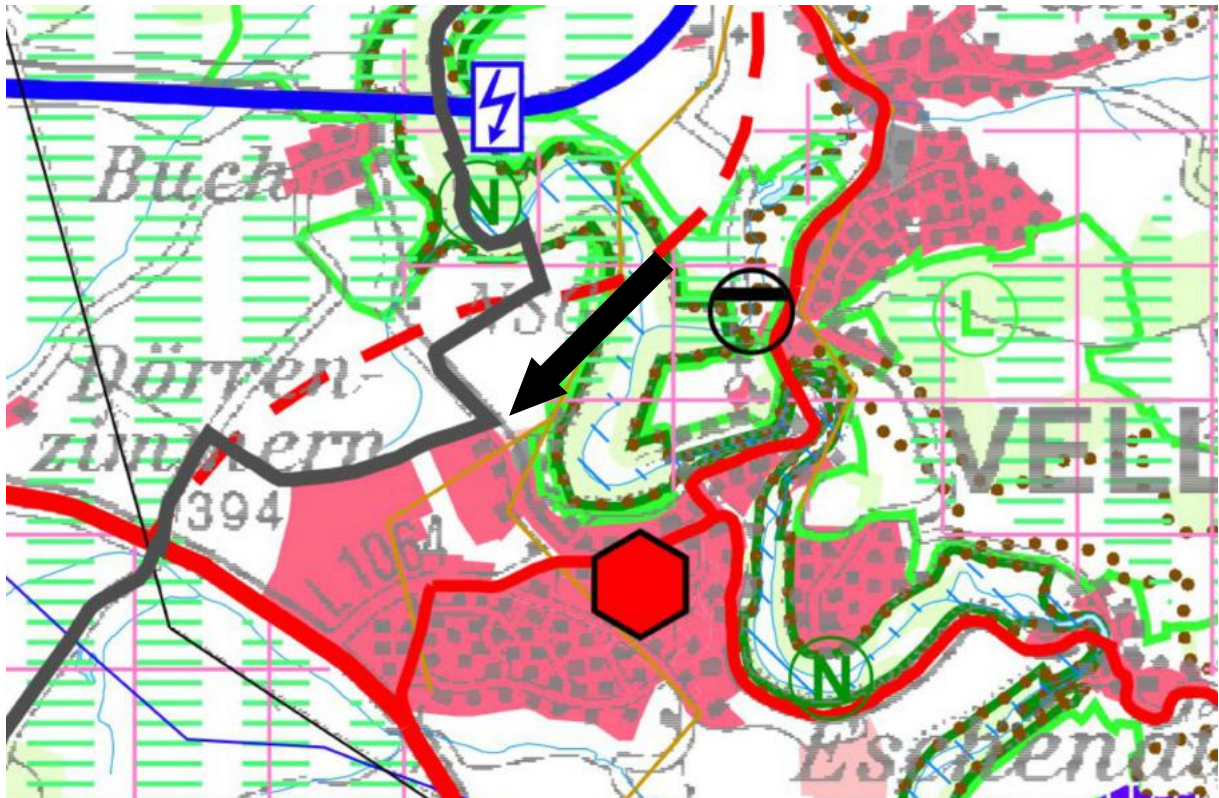


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

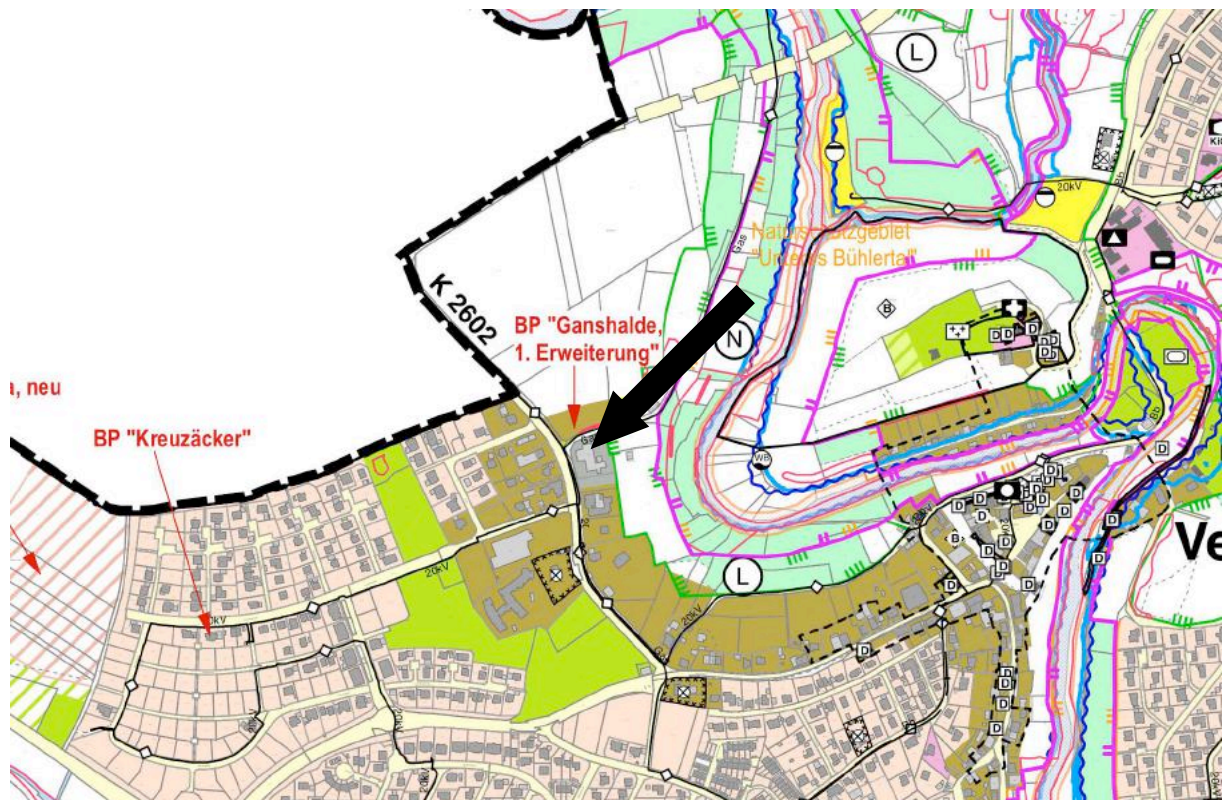


Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000



Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung

- (1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*
- (2) *Zulässig sind*
 1. **Wohngebäude,**
 1. **Geschäfts- und Bürogebäude,**
 2. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
 3. **sonstige Gewerbebetriebe**
 4. **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
 5. *Gartenbaubetriebe,*
 6. *Tankstellen,*
 7. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*
- (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Aufgrund der guten Lage des Plangebietes und die zu erwartende Besucherfrequenz könnte das Gebiet auch für Vergnügungsstätten interessant sein. Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich jedoch städtebaulich nicht gewünscht und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen und sind auch Ausnahmsweise unzulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika).

Gemäß Planeintrag wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für beide Baufelder festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

B.7.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuschentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

B.7.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Gebäudehaupttrichtung ist entbehrlich, da sich die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Funktionen und der Topographie orientieren werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze unzulässig.

B.7.7 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.7.9 Grünflächen (private)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist eine Pflanzbindung festgesetzt.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.7.11 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Der bestehende Wanderweg, der sich teilweise im festgesetzten Pflanzgebot befindet, bleibt weiterhin erhalten und ist daher auch weiterhin in dieser Fläche zulässig.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

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

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 0° bis 35° betragen.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sowie bei Dachneigungen unter 22° sind

aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

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

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

B.8.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen werden aus städtebaulichen Gründen in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.8.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf eine ausreichende Bereitstellung von Parkflächen zu achten. Um bei den geplanten Mehrfamilienhäusern auch kleinen Wohnraum günstiger anbieten zu können, wurde im Gemeinderat über einen Schlüssel zur Ermittlung der Stellplatzanzahl diskutiert.

Nachfolgende Regelung soll zur Anwendung kommen:
Für jede Wohnung bis 2-Zimmer ist 1 Stellplatz und für jede Wohnung ab 3 Zimmer sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

B.8.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die Kreisstraße 2602 (Bucher Straße).

B.9.2 Innere Erschließung

Der vorhandene Weg wird so ausgebaut, dass die zukünftige Verkehrsbewegungen aufgenommen werden können.

B.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine neue separate Anbindung an den ÖPNV ist nicht vorgesehen.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.

B.10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches (ehemaliges Druckereigelände) verläuft eine Abwasserleitung (DN 300). Sie ist im Planteil eigezeichnet und wird im Zuge des Bauvorhabens teilweise verlegt.

B.10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene örtliche Versorgungsnetz.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Vellberg, im Juli 2024

Reichert
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.6.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Die geplante Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Vellberg. Die Flächen befinden sich innerhalb in Kraft getretener Bebauungspläne. Der Geltungsbe- reich hat eine Größe von 0,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Wald- berge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher- Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperatu- ren um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräu- men. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungs- lehme, auf denen der Ackerbau vorherrscht.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Septem- ber 2023 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung (15.01.2024) mit der Zustimmung der unteren Naturschutzbe- hörde ist keine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Bühlertal Vellberg-Geislingen“ (Nr. 6924341)
- Schutzvorschriften des LSG Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten (Nr. 12.624.362)
- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope „Schlehenhecke im Gewinn Ba- renberg“ (Nr. 16925 127 0834)

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet „Bühlertal Vellberg-Geislingen“ (Nr. 6924341) liegt im Wirkungsbereich der Planung. Das FFH-Gebiet beginnt am Waldbereich, der auf den Hängen an der Bühler entlang stockt. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes. Zudem befindet sich das Gebiet in 70 m Entfernung. Daher wird davon ausgegangen, dass die Änderung und Erweiterung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führen werden.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ (Nr. 12.624.362) befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Durch die geplante Änderung und Erweiterung wird das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt, wie es schon im rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigt ist. Ein direkter Eingriff erfolgt nicht.

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.

U.7.2 Biotopschutz

Bestand:

Folgende gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG im Offenland liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: „Schlehenhecke im Gewinn Barenberg“ (Nr. 1 692925 127 0834)

geschützt als: Feldhecke und Feldgehölz

Fläche: 0,0067 ha

Biotopbeschreibung:

2015: Biotopbeschreibung von 1993 noch teilweise zutreffend, mittlerweile überragt eine höhere Stiel-Eiche die Schlehenhecke. Im Inneren und am Saum ist die Krautschicht mä-ßig nährstoffreich ausgeprägt, Arten der angrenzenden Wirtschaftswiesen dominieren.

1993: Kurze, 3-4 m hohe, geschlossene Schlehenhecke an einem Wegrand mit frühblü-herreichem Unterwuchs. Nördlich Wiese angrenzend.

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Prognose:

Die Feldhecke muss im Zuge der Bebauungsplanänderung entfernt werden. Daher ist ein flächengleicher Ausgleich von 0,067 ha notwendig. Dieser wird näher in Anhang 3 beschrieben.

Die Hecke wurde in Abstimmung mit der UNB schon im Frühjahr 2024 entfernt.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.7.4 „Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen“.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen aus dem Biotopverbund. Randlich grenzen Kernflächen mittlerer Standorte an. Die direkt im Süden angrenzende Fläche wurde mittlerweile mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Die weiter östlich angrenzende Streuobstwiese bleibt weiterhin erhalten. Das gilt auch für die Gehölzstrukturen weiter nach Norden.

Im Norden kreuzt ein Suchraum (500 m) feuchter Standorte am äußersten Rand den Geltungsbereich. Dieser verbindet die Bühler im Osten mit dem Bärenbach im Westen.

Prognose

Die angrenzenden Biotopverbundflächen werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht erheblich beeinträchtigt.



Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgebietes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Es befinden sich keine geschützten Streuobstbestände innerhalb des Geltungsbereiches. Es liegen jedoch zwei Bestände außerhalb. Der eine Bestand liegt südöstlich des Geltungsbereiches. Der zweite Bereich befindet sich weiter nördlich. Dieser Bereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ganshalde, 1. Erweiterung“. Dieser Teil wird durch den aktuellen Bebauungsplan nicht verändert und hat weiterhin seinen Bestand. Der Streuobstbestand wird hier durch Pflanzbindungen gesichert.

Durch die geplante Änderung und Erweiterung werden beide Bestände nicht tangiert. Während der Bauzeit ist ein Schutz der nördlichen Fläche sinnvoll.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese außerhalb

U.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.

U.7.6 Artenschutz

Der geplante Bebauungsplan „Ganshalde, 3. Änderung und Erweiterung“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Vellberg. Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ wurde noch nicht umgesetzt.

Die Fläche auf dem Flurstück 1475 wird momentan als Grünland bewirtschaftet. Etwa 100 m weiter nach Norden befindet sich eine große zusammenhängende Ackerfläche. Zum bestehenden Ortskern hin stockt eine Feldhecke auf einer schmalen Böschung. Diese ist als geschützte Feldhecke (Schlehenhecke im Gewinn „Barenberg“, Nr. 16925 127 0384) kartiert.

Weiter östlich liegt eine Fläche, der momentan als Garten sowie zur Freizeitgestaltung genutzt wird. Es steht ein Wohnmobil sowie kleinere Anbauten. Dieser Bereich befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“. Hier wird durch die Änderung des aktuellen Bebauungsplanes jedoch nicht eingegriffen und der rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ hat mit seinen dort getroffenen Festsetzungen weiterhin Bestand. Daher kommt es hier durch die aktuelle Planung zu keinen Beeinträchtigungen.

Die Wiesenflächen bieten für die Offenlandbrüter keine geeigneten Lebensräume. Die nächsten Ackerflächen sind ca. 100 m weit entfernt. Diese werden nicht durch die geplante Bebauungsplanänderung gefährdet.

Der vorhandene Heckenstreifen bietet Vögeln eine Brutmöglichkeit. In der dort stehenden Eiche befinden sich jedoch keine Höhlungen oder Freinestern. Die Heckenbrüter finden jedoch in der näheren Umgebung genügend Brutmöglichkeiten.

Die Hecke wird im Zuge der Bebauungsplanänderung entfernt werden. Ein Ausgleich für das geschützte Biotop wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Bei der Begehung im September 2023 wurden in der Wiese keine Anzeichen auf den großen Wiesenknopf gefunden. Somit kann die Wiesenfläche als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ehemaligen Druckerei (Flurstück 269/268/2) stocken Richtung Osten verschiedene Nadelgehölze sowie eine Feldhecke mit einzelnen Bäumen. Diese Hecke und die darin befindlichen Bäume bleiben weiterhin erhalten. Somit muss dieser Bereich nicht auf Brutvögel untersucht werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzeinschätzung vom 15.01.2024 zugestimmt. Somit sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig.

U.7.7 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.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.

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur 1.

Vorbehaltsflur 1:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Vorrangfläche II.

Vorrangfläche Stufe II:

Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr guten Böden mit Hangneigung von 12 - 21 %.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

Im Rahmen der Historischen Erhebung (Fortschreibung 2022/2023) wurde festgestellt, dass auf einem Grundstück innerhalb des Planbereichs (Flst.-Nr. 269, Gemarkung Vellberg) Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bestehen. Bei der derzeitigen Nutzung ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt jedoch unwahrscheinlich (keine Exposition).

Weitere Untersuchungen wären daher zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig. Mit einer Veränderung der Fläche (z. B. Entsiegelung, Änderung der Nutzung) kann aber eine Situation entstehen, in der die Ausbreitung möglich ist. Daher muss vor einer solchen Veränderung eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchgeführt werden.

Die Fläche ist derzeit im Altlastenkataster beim Landratsamt als „AS Druckerei Kochendörfer“ (Objektnummer 1943) erfasst.

U.7.13 Starkregen

Für die Stadt Vellberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2023 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der

Topographie folgend in Richtung Osten. Zudem kommt es im Bereich der ehemaligen Druckerei Kochendörfer zu einer Überflutungsfläche mit einer Überflutungstiefe von 10-50 cm.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Vellberg. Westlich der Fläche verläuft die Kreisstraße K 2602 Richtung Sulzdorf. Teile der Fläche ist schon bebaut. Hier befindet sich die Gebäude der ehemaligen Druckerei Kochendörfer. Nach Norden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ an. Die Fläche ist aktuell noch nicht bebaut. Ein Feldweg quert den Geltungsbereich und führt weiter zu einem landwirtschaftlichen Gebäude und zum Wald. Östlich verläuft direkt am Geltungsbereich ein Wanderweg. Des Weiteren befindet sich ein Schuppen östlich der ehemaligen Druckerei. Die Zufahrt verläuft momentan über die Parkplatzfläche der Druckerei.

Weitere Erholungseinrichtungen sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Prognose

Die Feldwegverbindung bleibt weiterhin uneingeschränkt erhalten. Ebenso ist die Zufahrt zum östlich liegenden Schuppen weiterhin gewährleistet. Die Wanderwegverbindungen bleiben ebenso in dieser Form nutzbar.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wird durch die geplante Änderung und Erweiterung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Das geplante Ärztehaus ist gut für Besucher über die Kreisstraße erreichbar.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Bestand der im September 2023 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biototyp	Öko- punkte	Definition	Flächen- größe
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	hohe naturfachliche Bedeutung	1.841m ²
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	keine naturfachliche Bedeutung	4759 m ²
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	keine naturfachliche Bedeutung	401 m ²
60.50	kleine Grünfläche	4	sehr geringe naturfachliche Bedeutung	78 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider.

Der Geltungsbereich überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- BP „Ganshalde, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 15.09.1989
- BP „Ganshalde, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 02.06.2006

Für die Darstellung der Biotoptypen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dargestellt und nicht der tatsächliche Zustand.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) ist in Abstimmung mit der UNB (Relevanzeinschätzung vom 15.01.2024) nicht notwendig.

Prognose

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von festgesetzten Heckenbereichen sowie der geschützten Feldhecke (Nr. 1 692925 127 0834). Die Feldhecke muss im Zuge der Bebauungsplanänderung entfernt werden. Daher ist ein flächengleicher Ausgleich von 0,067 ha notwendig. Der Ausgleich wird in einer externen Maßnahme (eM2) beschrieben.

Es werden die Flächen innerhalb des überlagerten „BP Ganshalde, 1. Erweiterung“ bilanziert, da hier die vorhandenen Festsetzungen (Pflanzgebote) nicht umgesetzt werden können.

Es werden geringfügig offene Grünflächen überplant. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt und entsprechend über eine externe Maßnahme (eM1) ausgeglichen.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation
(wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pararendzina zum anderen aus Pelosol-Pararendzina aus Fließerden und Festgestein zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel - hoch	2,5	10
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Boden“ wider.

Der Geltungsbereich überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- BP „Ganshalde, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 15.09.1989
- BP „Ganshalde, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 02.06.2006

Für die Darstellung der Biotoptypen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dargestellt und nicht der tatsächliche Zustand.

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Es werden die Flächen innerhalb des überlagerten „BP Ganshalde, 1. Erweiterung“ bilanziert, da hier die vorhandenen Festsetzungen (Pflanzgebote) nicht umgesetzt werden können.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Bereich der unversiegelten Flächen zu Veränderungen der Bodenoberfläche. Es werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-)Stoffe, 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 können durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet werden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Vellberg. Westlich der Fläche verläuft die Kreisstraße K 2602 Richtung Sulzdorf. Teile innerhalb des Geltungsbereiches sind schon bebaut. Hier befindet sich die Gebäude der ehemaligen Druckerei Kochendörfer. Nach Norden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ an. Die Fläche ist aktuell noch nicht bebaut.

Es befinden sich nördlich weiterer Ackerflächen. Das Flurstück 270 wird durch den Feldweg erschlossen. Das Schuppengebäude östlich des Geltungsbereiches ist über die Parkplatzfläche der ehemaligen Druckerei weiterhin angebunden.

Prognose

Es werden keine weiteren Flächen für die aktuelle Bebauungsplanänderung beansprucht. Der Geltungsbereich deckt sich mit den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Wegebeziehungen bleiben weiterhin bestehen.

Die nördlich angrenzenden Ackerflächen stehen weiterhin der Bewirtschaftung zur Verfügung.

Angrenzende Schutzgebiete werden durch die Bebauungsplanänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Der Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Es handelt sich um einen überwiegend schichtig gegliederter Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter mit einer mittleren Ergiebigkeit.

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend nicht vor.

Zudem kommt es im Bereich der ehemaligen Druckerei Kochendörfer laut des Starkregenrisikomanagementkonzeptes (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2023) zu einer Überflutungsfläche mit einer Überflutungstiefe von 10-50 cm.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Durch die Änderung sowie Erweiterung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Es werden geringfügig offene Grünflächen überplant. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt und entsprechend über eine externe Maßnahme ausgeglichen.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne. In der südlichen Teilfläche sind die Flächen bereits größtenteils versiegelt. Im Norden befinden sich momentan zwar noch unbebaute Flächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht jedoch eine starke Versiegelung vor. Daher geht man von einem bebauten Zustand aus.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Es kommt zu keinen erheblichen Veränderungen durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Es werden geringfügig offene Grünflächen überplant. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt und entsprechend über eine externe Maßnahme ausgeglichen.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Vellberg. Westlich der Fläche verläuft die Kreisstraße K 2602 Richtung Sulzdorf. Teile der Fläche ist schon bebaut. Hier befindet sich die Gebäude der ehemaligen Druckerei Kochendörfer. Nach Norden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ an. Die Fläche ist aktuell noch nicht bebaut. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Eingrünung Richtung Norden vor.

Nach Osten schließt das Landschaftsschutzgebiet „LSG Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ an. Das Schutzgebiet wird jedoch durch die geplante Änderung und Erweiterung nicht tangiert.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die geplante Änderung und Erweiterung nicht tangiert. Die dort getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

Es wurde keine Eingrünung am nördlichen Plangebiet festgesetzt. Die angrenzende Fläche ist für eine spätere Erweiterung vorgesehen, so dass es nicht sinnvoll wäre, wenn man diese Eingrünung später wieder beseitigen müsste.

Auf eine Durchgrünung der Fläche festgesetzten Pflanzgeböten wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität innerhalb der Ausgestaltung des Gebietes zu wahren. Die Stadt plant aber eine entsprechende Begrünung der Außenanlagen.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kulturgüter innerhalb sowie direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Momentan steht im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches die Gebäude der ehemaligen Druckerei Kochendörfer.

Außerdem verläuft ein Wanderweg entlang des Geltungsbereiches. Teile des Weges befinden sich auch innerhalb der Fläche.

Prognose

Auf der Fläche der ehemaligen Druckerei sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Im nördlichen Bereich ist ein Ärztehaus geplant. In diesem Bereich befinden sich noch keine Gebäude.

Der bestehende Wanderweg bleibt weiterhin erhalten.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen,

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

Prognose

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.8.3 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.

Wie im Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ ausgeführt war ursprünglich ein Standort an der Landesstraße vorgesehen, jedoch konnte dieser aufgrund der Grundstücksverhältnisse und auch schwierigen Topographie nicht weiter verfolgt werden. Glücklicherweise ergab sich aber die Möglichkeit ein Grundstück an der Kreisstraße in Richtung Schwäbisch Hall zu erwerben, das die Anforderungen des Rettungswesens, sowie der Ärzte und Apotheke erfüllt. Darüber hinaus liegt es auch gegenüber des Vollsortimenters der Stadt, so dass sich hier sinnvolle Bündelungen ergeben.

U.8.4 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.

Es werden geringfügig offene Grünflächen überplant. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt und entsprechend über eine externe Maßnahme ausgeglichen.

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten					
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft	
Tiere und Pflanzen	23.039	6.286	-16.753					
Boden	14.496	9.064		-5.432				
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-			
Klima / Luft	verbal argumentativ					-		
Landschaftsbild	verbal argumentativ							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-16.753	0	-16.753	
Boden	-5.432	0	-5.432	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft	verbal argumentativ			
Landschaftsbild	verbal argumentativ			
Summe (Ökopunkte)	-22.185	0	-22.185	-

Es werden die Flächen innerhalb des überlagerten „BP Ganshalde, 1.Erweiterung“ bilanziert, da hier die vorhandenen Festsetzungen (Pflanzgebote) nicht umgesetzt werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit von **22.185 Ökopunkten**. Diese müssen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Stadt Vellberg erwirbt bei Kleinaltdorf eine Waldfläche mit einer Gesamtfläche von 5.009 m². Auf der Fläche werden 4.509 m² als Waldrefugium ausgewiesen. Gemäß Anlage 2 Kapitel 1.3.2 der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg wird die Umsetzung des Alt- und Totholzkonzeptes über die einmalige Anrechnung von 4 Ökopunkten je Quadratmeter Waldrefugium bewertet. Demnach ergibt sich eine Aufwertung von **18.036 Ökopunkten**.

Die Bereiche um die feuchten Gräben werden punktuell aufgewertet. Hierfür werden 8 Ökopunkte angesetzt. Bei einer Fläche von 500 m² ergibt das eine Aufwertung von **4.000 Ökopunkten**.

Die restlich verbliebenen 191 Ökopunkte sind aufgrund der geringen Punktzahl zu vernachlässigen.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes 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 der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- 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.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung PFb 1)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen festgesetzt.

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

- eM1: Ausweisung eines Waldrefugiums sowie Freistellung von Feuchtfleichen

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Das geschützte Biotop „Schlehenhecke im Gewinn Barenberg“ (Nr. 1 692925 127 0834) wurde in Abstimmung mit der UNB schon im Frühjahr 2024 entfernt.

Der Ausgleich für die geschützte Hecke befindet sich unweit des Eingriffes. Es wird eine neue Feldhecke mit einer Fläche von 71 m² angelegt. Die Beschreibung der Neuanlage ist in Anhang 3 als Maßnahme eM2 beschrieben und im Plan aufgezeigt.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Während der Bauphase ist der angrenzende Streuobstbestand zu schützen. Es dürfen keine Ablagerungen in diesem Bereich getätigt werden. Ebenso ist das Abstellen von Baumaschinen nicht zulässig.

Der Streuobstbestand im Norden ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Diese Festsetzung hat auch weiterhin Bestand. Zudem wird der Schutz während der Bauzeit festgesetzt.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- keine

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der 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.10.4 Zusammenfassung

Die Stadt ist schon seit einigen Jahren mit dem Thema beschäftigt, die gesundheitliche Versorgung ihrer Bevölkerung zu sichern und zu verbessern. Zentrales Anliegen dabei ist es, in enger Zusammenarbeit mit der lokalen Ärzteschaft, Apotheke und Rettungswesen ein zentrales Gebäude zu errichten, das die einzelnen Funktionen aufnehmen und damit bündeln kann.

Ursprünglich war ein Standort an der Landesstraße vorgesehen, jedoch konnte dieser aufgrund der Grundstücksverhältnisse und auch schwierigen Topographie nicht weiter verfolgt werden. Glücklicherweise ergab sich aber die Möglichkeit ein Grundstück an der Kreisstraße in Richtung Schwäbisch Hall zu erwerben, das die Anforderungen des Rettungswesens, sowie der Ärzte und Apotheke erfüllt. Darüber hinaus liegt es auch gegenüber des Vollsortimenters der Stadt, so dass sich hier sinnvolle Bündelungen ergeben.

Der Standort für das „Ärztehaus“ liegt in dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“, der jedoch an die vorgesehene Planung angepasst werden muss.

Gleichzeitig wurde das südlich gelegene gewerblich genutzte Grundstück privat an einen Wohnbauentwickler veräußert, der dort die Gewerbeimmobilie abreißen möchte, um mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Tiefgarage zu errichten. Dieses Grundstück befindet sich im ursprünglichen Bebauungsplan „Ganshalde“, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Somit muss auch dieser Bebauungsplan geändert werden, damit diese städtebaulich sehr sinnvolle Nachnutzung und verdichtete Wohnform umgesetzt werden kann.

Da beide Projekte die gleiche Zufahrt von der Kreisstraße aus nutzen und im gleichen Baugebiet angesiedelt sind, kann die Stadt in einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für beide Projekte schaffen.

Die geplante Bebauungsplanänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Vellberg. Die Flächen befinden sich innerhalb in Kraft getretener Bebauungspläne. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme, auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom September 2023 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung (15.01.2024) mit der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde ist keine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Bühlertal Vellberg-Geislingen“ (Nr. 6924341)
- Schutzvorschriften des LSG Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten (Nr. 12.624.362)
- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope „Schlehenhecke im Gewann Barenberg“ (Nr. 16925 127 0834)

Das FFH-Gebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Änderung und Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die gesetzlich geschützte Feldhecke („Schlehenhecke im Gewann Barenberg“) muss im Zuge der Bebauungsplanänderung entfernt werden. Daher ist ein flächengleicher Ausgleich von 0,067 ha notwendig. Dieser wird näher in Anhang 3 unter eM2 beschrieben. Die Hecke wurde in Abstimmung mit der UNB schon im Frühjahr 2024 entfernt.

Der geplante Bebauungsplan „Ganshalde, 3. Änderung und Erweiterung“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Vellberg. Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1. Erweiterung“ wurde noch nicht umgesetzt.

Die Fläche auf dem Flurstück 1475 wird momentan als Grünland bewirtschaftet. Etwa 100 m weiter nach Norden befindet sich eine große zusammenhängende Ackerfläche. Zum bestehenden Ortskern hin stockt eine Feldhecke auf einer schmalen Böschung. Diese ist als geschützte Feldhecke (Schlehenhecke im Gewann „Barenberg“, Nr. 16925 127 0384) kartiert.

Weiter östlich liegt eine Fläche, der momentan als Garten sowie zur Freizeitgestaltung genutzt wird. Es steht ein Wohnmobil sowie kleinere Anbauten. Dieser Bereich befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“. Hier wird durch die Änderung des aktuellen Bebauungsplanes jedoch nicht eingegriffen und der rechtskräftige Bebauungsplan „Ganshalde, 1.

Erweiterung“ hat mit seinen dort getroffenen Festsetzungen weiterhin Bestand. Daher kommt es hier durch die aktuelle Planung zu keinen Beeinträchtigungen.

Die Wiesenflächen bieten für die Offenlandbrüter keine geeigneten Lebensräume. Die nächsten Ackerflächen sind ca. 100 m weit entfernt. Diese werden nicht durch die geplante Bebauungsplanänderung gefährdet.

Der vorhandene Heckenstreifen bietet Vögeln eine Brutmöglichkeit. In der dort stehenden Eiche befinden sich jedoch keine Höhlungen oder Freinestern. Die Heckenbrüter finden jedoch in der näheren Umgebung genügend Brutmöglichkeiten. Die Hecke wird im Zuge der Bebauungsplanänderung entfernt werden. Ein Ausgleich für das geschützte Biotop wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Bei der Begehung im September 2023 wurden in der Wiese keine Anzeichen auf den großen Wiesenknopf gefunden. Somit kann die Wiesenfläche als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ehemaligen Druckerei (Flurstück 269/268/2) stocken Richtung Osten verschiedene Nadelgehölze sowie eine Feldhecke mit einzelnen Bäumen. Diese Hecke und die darin befindlichen Bäume bleiben weiterhin erhalten. Somit muss dieser Bereich nicht auf Brutvögel untersucht werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzeinschätzung vom 15.01.2024 zugestimmt. Somit sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig.

Es wurde keine Eingrünung Richtung Norden festgesetzt. Die angrenzende Fläche wird sehr wahrscheinlich auch städtebaulich überplant. Man wollte eine geplante Eingrünung in diesem Verfahren nicht wieder entfernen müssen, wenn die Erweiterung kommt.

Eine Durchgrünung der Fläche wurde nicht als Pflanzgebote festgesetzt, da man eine gewisse Flexibilität innerhalb der Ausgestaltung des Gebietes wahren wollte. Die Stadt plant aber eine entsprechende Begrünung der Außenanlagen.

Der Geltungsbereich überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- BP „Ganshalde, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 15.09.1989
- BP „Ganshalde, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 02.06.2006

Für die Darstellung der Biotoptypen werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dargestellt und nicht der tatsächliche Zustand. Es werden geringfügig offene Grünflächen überplant. Diese werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt und entsprechend über eine externe Maßnahme ausgeglichen.

Es werden die Flächen innerhalb des überlagerten „BP Ganshalde, 1. Erweiterung“ bilanziert, da hier die vorhandenen Festsetzungen (Pflanzgebote) nicht umgesetzt werden können.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit von **22.185 Ökopunkten**. Diese müssen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

5.009 m². Auf der Fläche werden 4.509 m² als Waldrefugium ausgewiesen. Gemäß Anlage 2 Kapitel 1.3.2 der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg wird die Umsetzung des Alt- und Totholzkonzeptes über die einmalige Anrechnung von 4 Ökopunkten je Quadratmeter Waldrefugium bewertet. Demnach ergibt sich eine Aufwertung von **18.036 Ökopunkten**.

Die Bereiche um die feuchten Gräben werden punktuell aufgewertet. Hierfür werden 8 Ökopunkte angesetzt. Bei einer Fläche von 500 m² ergibt das eine Aufwertung von **4.000 Ökopunkten**.

Die restlich verbliebenen 191 Ökopunkte sind aufgrund der geringen Punktzahl zu vernachlässigen.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	September 2023
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, Landschaft - 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
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Ganshalde, 3. Änderung und Erweiterung“ 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 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Es darf die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch muss ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m eingehalten werden. In den festgesetzten Grünflächen sind sie generell unzulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. In der privaten Grünfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Fußwege sind zulässig.

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

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

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.

S: Maßnahmen zum Schutz angrenzenden Streuobstwiese

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss die angrenzende Streuobstwiese durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

P.10 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als 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. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Innerhalb der südlichen Pflanzbindung befindet sich teilweise ein vorhandener Fußweg, der weiterhin zulässig ist.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Ganshalde, 3. Änderung und 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 Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

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

Dachneigungen sind zwischen 0° bis 35° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Dachneigungen unter 22° sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

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

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

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

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung bis 2-Zimmer ist 1 Stellplatz und für jede Wohnung ab 3 Zimmer sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.6 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 Gesamthöhe von max. 10,0 m zulässig und darf die Maße von max. 2,5 m Höhe und einer Breite von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

O.7 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist 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 aufzuhalten (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 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw.

Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, 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	16.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.05.2024
Auslegungsbeschluss	am	16.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	24.05.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.05.	bis 27.06.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	26.07.2024

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.

Vellberg,
den 16.05.2024

Vellberg,
den 22.07.2024

gez.
Reichert
(Bürgermeister)

.....
Reichert
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.07.2024

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)