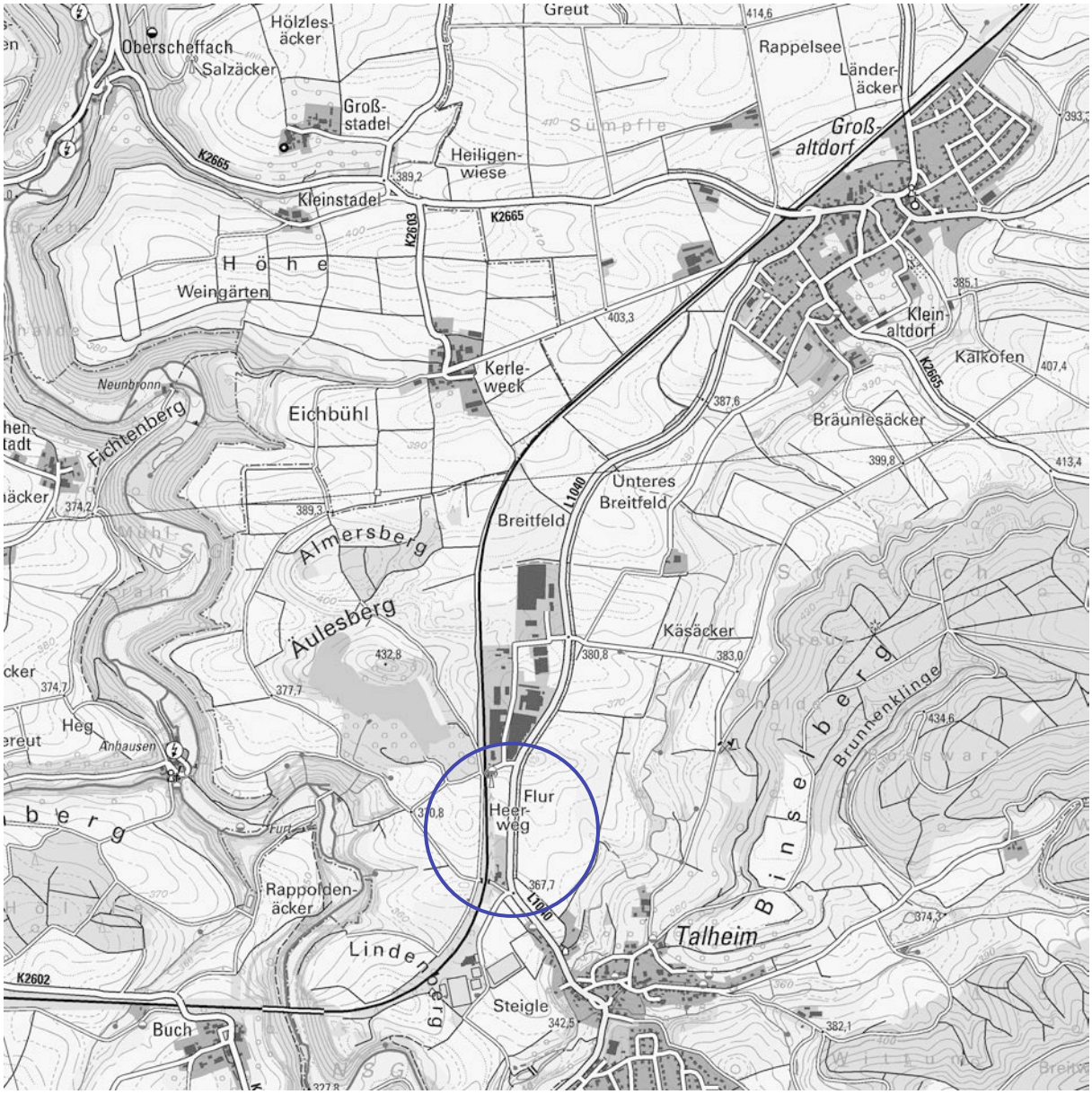

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET HEERWEG“

IN TALHEIM

SATZUNGSBESCHLUSS 17.12.2020
INKRAFTTRETEN 08.01.2021

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **4**

VORBEMERKUNGEN **5**

BEGRÜNDUNG **6**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **6**

B.2. Städtebauliche Konzeption **6**

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

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

B.5. Regionalplanung **8**

B.6. Kommunale Planungsebene **8**

B.6.1 Flächennutzungsplan 8
B.6.2 Landschaftsplan 8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 8

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen **11**

B.7.1 Art der baulichen Nutzung 11
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung 11
B.7.3 Nebenanlagen 12
B.7.4 Bauweise 12
B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen 12
B.7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 12
B.7.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 12
B.7.8 Zu- und Ausfahrtsverbote 12
B.7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen 12
B.7.10 Leitungsrechte 13
B.7.11 Grünflächen (private) 13

B.8. Örtliche Bauvorschriften **14**

B.8.1 Äußere Gestaltung 14
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 14
B.8.3 Einfriedungen, Stützmauern 14
B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen 14
B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen 14

B.9. Verkehr **15**

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 15

B.10. Technische Infrastruktur **15**

B.10.1 Wasserversorgung 15
B.10.2 Abwasserbeseitigung 15
B.10.3 Stromversorgung 15

B.11. Bodenordnende Maßnahmen **15**

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG **15**

B.12.1 Umweltverschmutzung 15

UMWELTBERICHT **16**

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **16**

U.2. Städtebauliche Konzeption **16**

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 16

U.4. Beschreibung der Festsetzungen 16

U.5. Regionalplanung 16

U.5.1 Bauleitplanung 16
U.5.1.1 Flächennutzungsplan 16
U.5.1.2 Landschaftsplan 16
U.5.1.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 16

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung 17

U.6.1 Untersuchungsgebiet 17
U.6.2 Untersuchungsumfang 17

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 18

U.7.1 Schutzgebiete 18
U.7.2 Biotopschutz 18
U.7.3 Biotopverbund 18
U.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 19
U.7.5 Artenschutz 19
U.7.6 Gewässerschutz 20
U.7.7 Denkmalschutz 20
U.7.8 Immissionsschutz 20
U.7.9 Landwirtschaft 20
U.7.10 Wald und Waldabstandsflächen 20
U.7.11 Altlasten 20

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 21

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen 21
U.8.1.1 Schutzgut Mensch 21
U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 22
U.8.1.3 Schutzgut Boden 22
U.8.1.4 Schutzgut Fläche 23
U.8.1.5 Schutzgut Wasser 24
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft 24
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft 25
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 26
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung 26
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 26
U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung 26

U.9. Maßnahmenkonzeption 27

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 27
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 27
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 27
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 28
U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 28
U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 28
U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 28
U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 28
U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle 28

U.10. Zusätzliche Angaben 29

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 29
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes 29

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 29
U.10.4 Zusammenfassung 29
U.10.5 Referenzliste 30

TEXTTEIL 32

P Planungsrechtliche Festsetzungen 32

O Örtliche Bauvorschriften 35

H Hinweise und Empfehlungen 37

VERFAHRENSVERMERKE 41

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 43

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Bewertungstabellen
Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, Einzelpläne eM1, eM2)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2500 7
Bild 2: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, 1:20.000 9
Bild 3: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg, 2. Fortschreibung“, 1:10.000 9
Bild 4: Landschaftsplan „Vellberg“, 1:25.000 10
Bild 5: Luftbild, 1:2500 10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

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

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

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

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

Im Teilort Talheim der Stadt Vellberg plant eine bereits ansässige Firma für Transportunternehmen eine Unternehmenserweiterung.
Für eine geplante LKW-Waschanlage besteht derzeit kein Baurecht. Dies war der Auslöser das gesamte Flurstück der bestehenden Firma planungsrechtlich zu sichern. Die gesamte Fläche der Firma ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt, ein Bebauungsplan wurde jedoch nie aufgestellt. Um die Planungsabsichten des Betriebes rechtlich zu sichern, wird daher über die Fläche bis zur bestehenden Hecke, die als Eingrünung dient, bauplanungsrechtlich gesichert. Somit liegen die Flurstücke nicht mehr im Außenbereich.

Sofern die Firma in naher Zukunft Erweiterungen plant hat sie dazu bereits die Planungsrechtlichen Voraussetzungen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die gesamte Fläche wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße. Zur angrenzenden Landesstraße ist, bis auf die Ausnahme der Waschhalle, ein Abstand von 20 m einzuhalten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,19 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Da es sich um eine planungsrechtliche Sicherung eines Bestandbetriebes handelt, sind eine Bedarfsberechnung, sowie eine Auflistung aller freien gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet nicht erforderlich.

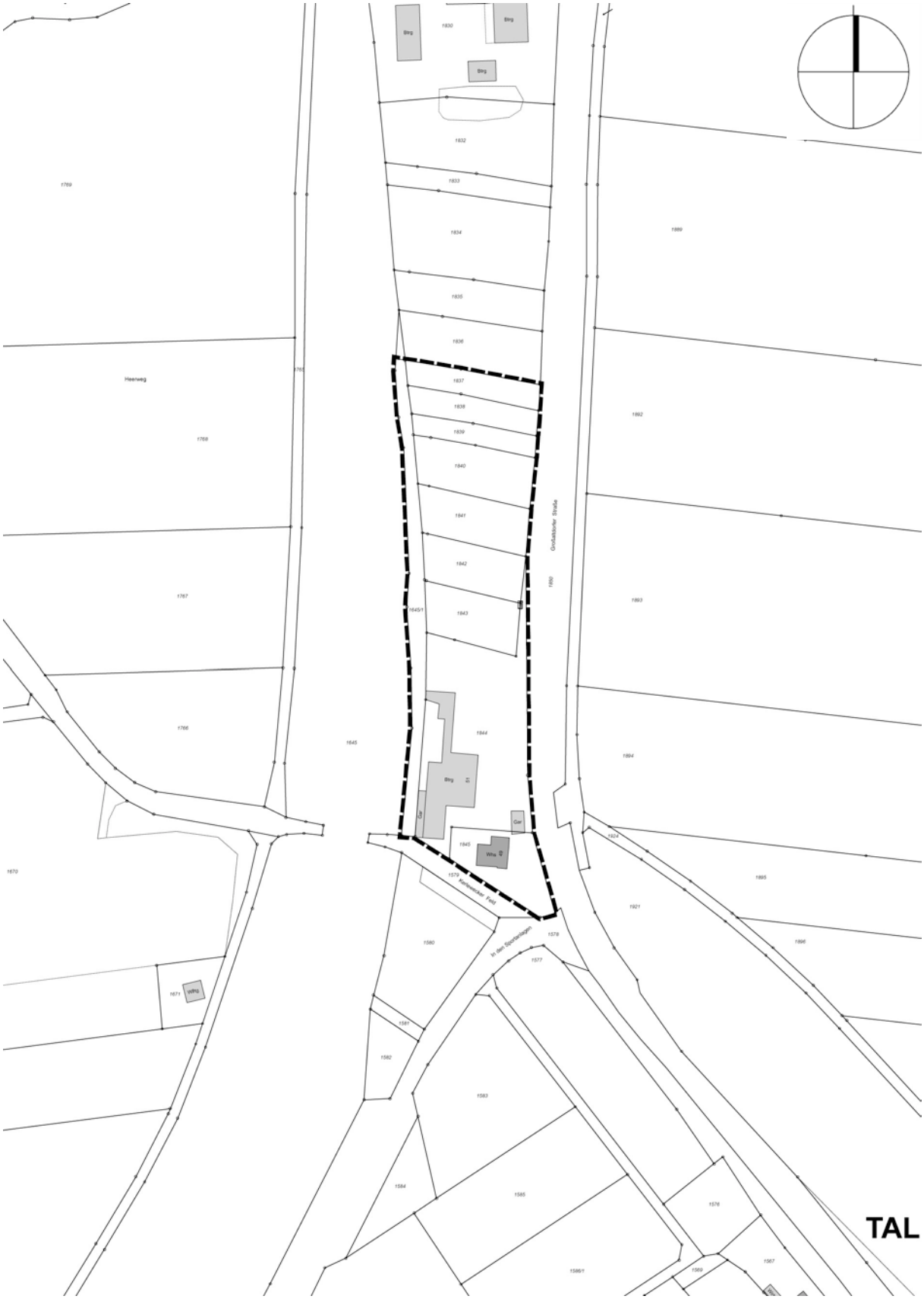

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2500

B.5. Regionalplanung

Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken teilweise als gewerbliche Fläche und als Weißfläche eingetragen. Des Weiteren grenzt nördlich eine Bergbauberechtigung nach BbergG an.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg, 2. Fortschreibung“ ist die Fläche als geplante gewerbliche Fläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „GVV Ilshofen-Vellberg“ stammt aus dem Jahr 2003 und wurde von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt.

Der Geltungsbereich weist keine Maßnahmen auf.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Sport- und Freizeitzentrum, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 08.05.1992
- „Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung und Erweiterung“, in Kraft getreten am 29.09.2017
- „Gewerbegebiet Talheim“, in Kraft getreten am 06.03.2015

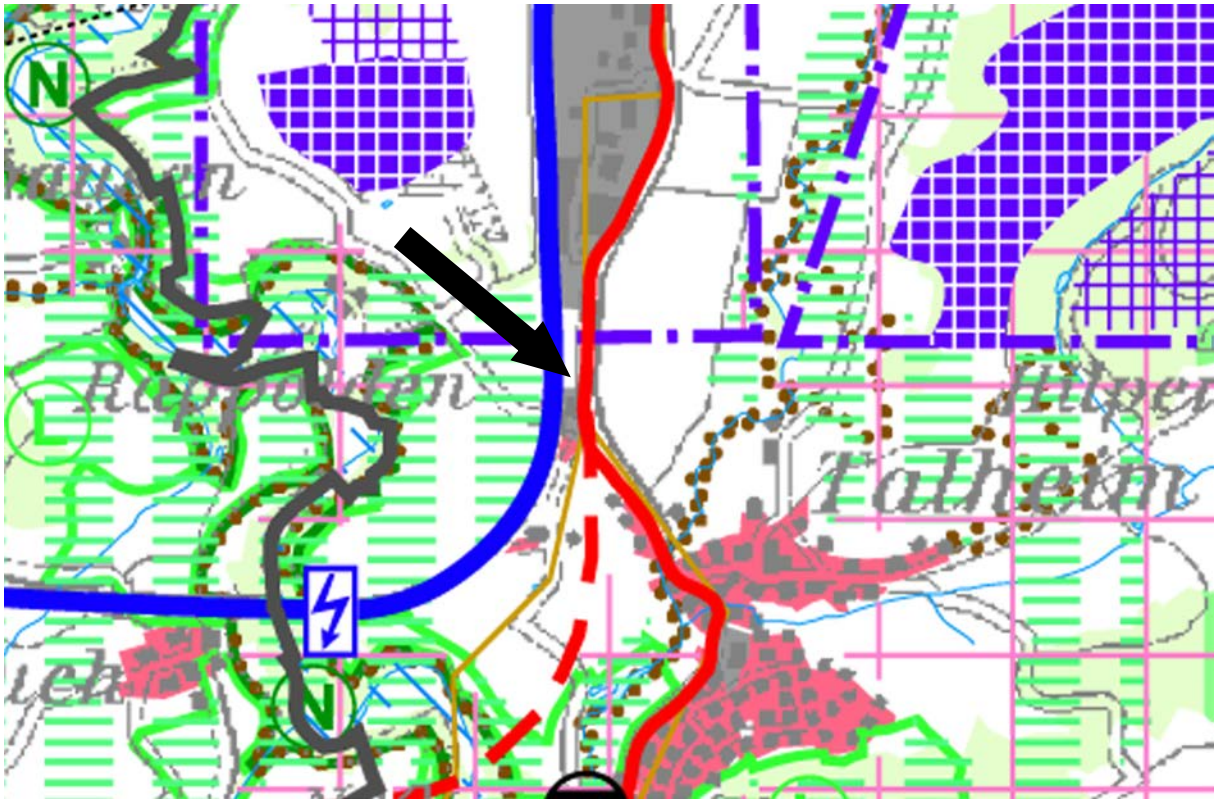

Bild 2: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, 1:20.000

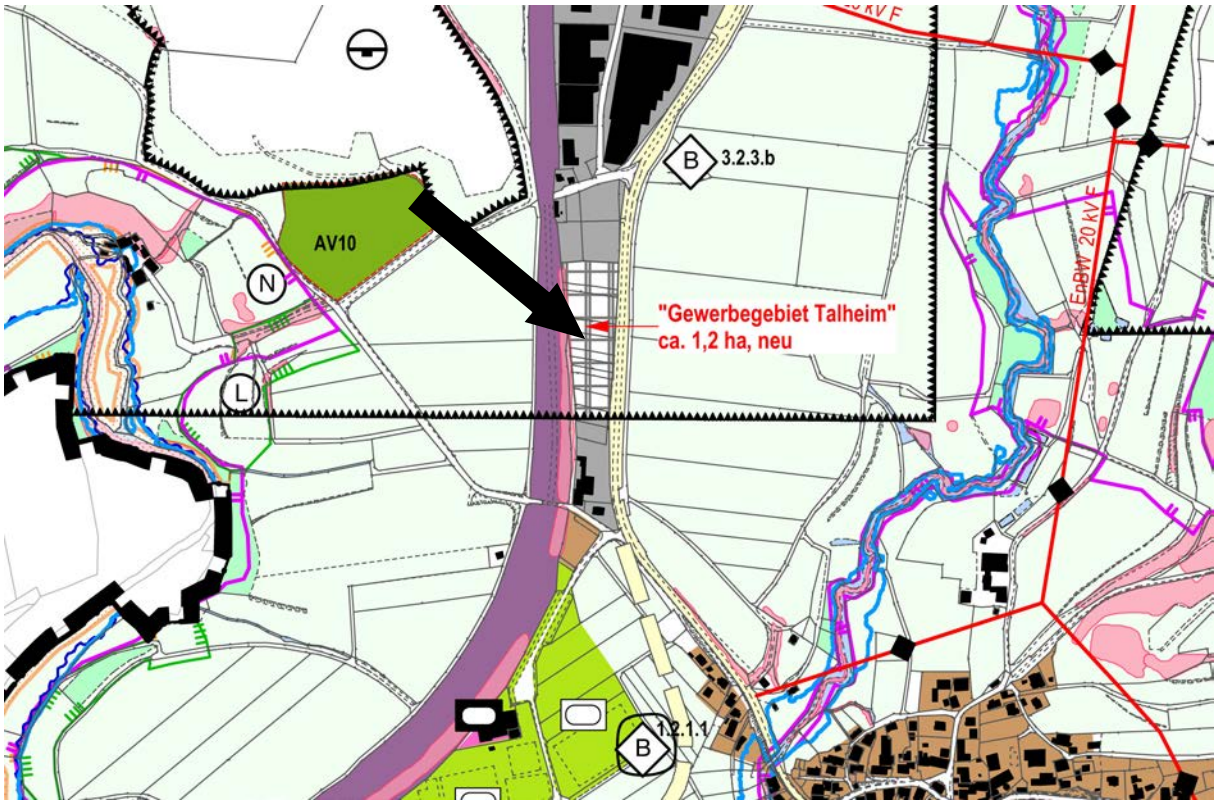

Bild 3: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg, 2. Fortschreibung“, 1:10.000

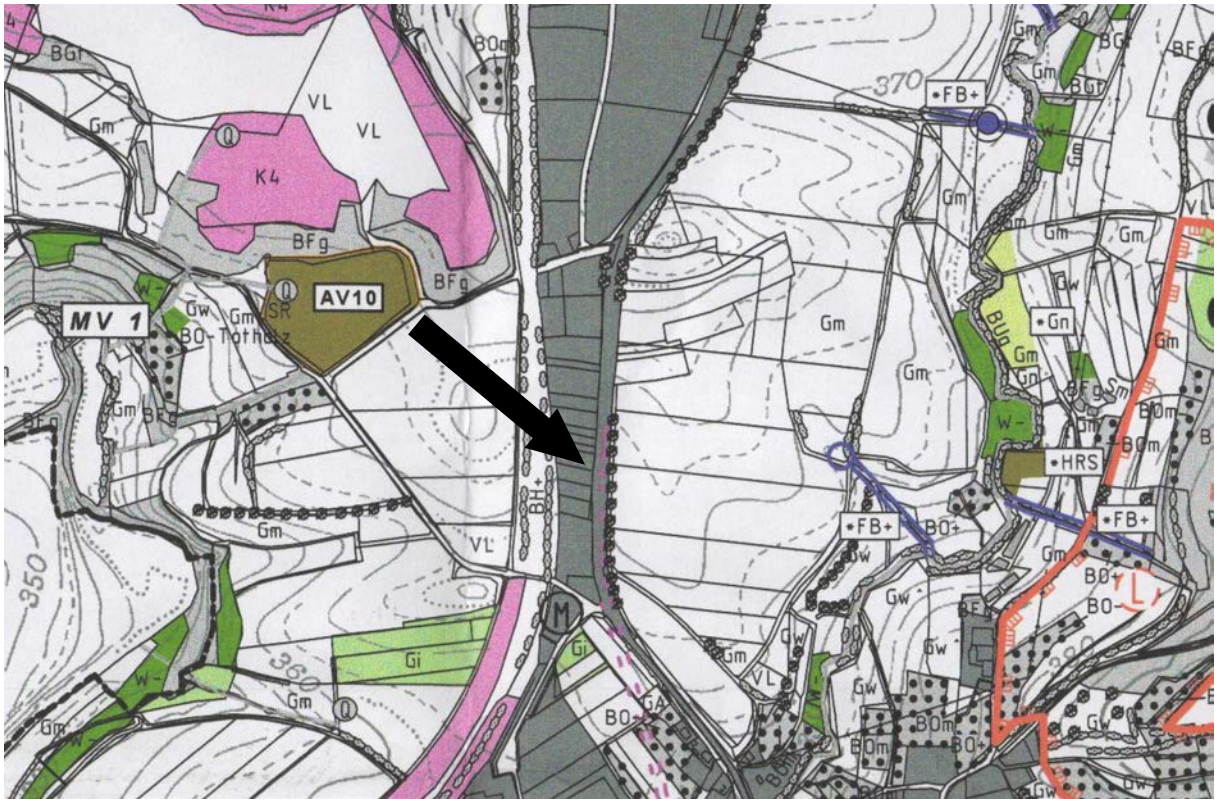

Bild 4: Landschaftsplan „Vellberg“, 1:25.000

Bild 5: Luftbild, 1:2500

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Damit kann eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
*2. **Tankstellen***
3. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

In einem Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) von maximal 0,8 zulässig. Historisch und auch betriebsbedingt sind aber bereits jetzt schon tatsächlich mehr als 80 % der Flächen versiegelt. Dies hat folgende Ursachen: Aus Gründen des Grundwasserschutzes müssen die Stellplätze der LKW versiegelt werden. Außerdem ist es aufgrund der Kräfte eines drehenden LKWs notwendig auch die Fahrwege und Wendebereiche der LKW zu asphaltieren. Aufgrund der strengen räumlichen Begrenzung des Betriebsgeländes, ist es daher städtebaulich sinnvoll und auch betriebsbedingt notwendig, die maximale GRZ auf maximal 0,9 zu erhöhen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen 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 ausreichenden Maß begrenzt werden.

Unabhängig von einer Dachform wird die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) auf 379 m über Normalnull (üNN) festgesetzt.

B.7.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.7.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Dies ist städtebaulich geboten, um eine sinnvolle Nutzung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen.

B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen erfolgt aus betriebsinterner Sicht und wird nicht festgesetzt.

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

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

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.7.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Es ist ein Abstand zur Landesstraße von 20m einzuhalten. In diesem Bereich sind jegliche bauliche Anlagen (auch Stellplätze) unzulässig.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart kann die LKW-Waschanlage als Ausnahme an geplanter Stelle den Abstand um 10m reduzieren. Dies gilt jedoch ausschließlich für die Errichtung der Waschanlage laut Bauvoranfrage vom 25.07.2019.

B.7.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt auf die angrenzende Landesstraße ist unzulässig.

B.7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.10 Leitungsrechte

Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Gasleitung. Diese wird mit einem Leitungsrecht von 1,5 m beidseits der Leitung gesichert. Das Leitungsrecht befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Westlich befindet sich eine Wasserleitung, die im Plan eingetragen und mit einem Leitungsrecht von 3,0 m beidseits gesichert ist.

B.7.11 Grünflächen (private)

Es werden mehrere private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zur Sicherung der vorhandenen Hecken und freiwachsenden Gehölzen. In diesem Bereich sind keine baulichen Nebenanlagen 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

Zulässig sind Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22° zulässig.

Für die Dachdeckung werden keine Vorgaben gemacht. Dies ist im gewerblichen Bau nicht sinnvoll und notwendig.

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.

B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes im Landschaftsraum und der Nähe zur Bahnstrecke werden städtebaulich sinnvolle und zumutbare Einschränkungen für Werbeanlagen vorgenommen.

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

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Dies ist auch aus Sicht der Verkehrssicherheit geboten.

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Gebiet ist durch eine Zufahrt „Kerlewecker Feld“ auf die angrenzende Landesstraße angebunden.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme.

B.10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme.
Ein Teilgebiet der vorgesehenen Erweiterung ist bei den Planunterlagen der genehmigten Schmutzfrachtberechnung enthalten und sollte im modifizierten Mischsystem entwässern. Die Flächen im nördlichen Bereich sind bei den Berechnungen als Außengebiet angenommen worden. Die Möglichkeiten der Entwässerung sind vor den weiteren Planungen mit dem Bau- und Umweltamt des Landratsamtes Schwäbisch Hall abzustimmen.

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf das Bahngelände geleitet werden.

B.10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Systeme.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

B.12.1 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

Vellberg, im Dezember 2020

Zoll
(Bürgermeisterin)

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. Regionalplanung

Siehe Kapitel B.5 „Regionalplanung“ der Begründung.

U.5.1 Bauleitplanung

U.5.1.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.1.3 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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Vellberg. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand von Talheim an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller Ebene ist eine schwach modellierte Gäuplatte, nördlich der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge, die durch hohe Sichtweiten und eine Lößüberdeckung auf Lettenkeuperuntergrund geprägt ist. Die Platte bildet im westlichen Teil einen schmalen Streifen zwischen Keuperbergland und Kocher-Jagst-Ebenen, im Osten dringt die Ebene weiter nach Norden vor. Das Gelände steigt von 200m im Westen auf über 450 m im Osten an.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha. Sie besteht überwiegend aus schon versiegelten Flächen. Im Randbereich stockt ein geschütztes Gehölz auf dem Bahndamm. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Februar 2020 Jahr sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Gemäß einer Relevanzeinschätzung vom 09.03.2020 ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope Nr. 168251270620

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

U.7.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 168251270620 „Feldgehölze entlang der Bahnlinie“

geschützt als Feldhecken, Feldgehölze

Biotopbeschreibung:
2015: Biotopbeschreibung von 1996 noch teilweise zutreffend, da sich die Feldgehölze nach Norden am Bahndamm noch
weiter fortsetzen und neu erfasst wurden. Die Baumschicht setzt sich aus Esche, Hain-Buche, Winter-Linde und Stiel-Eiche
zusammen, darunter ist eine mäßig dichte teils auch lichte Strauchschicht aus Schlehe, Hasel, Weißdorn und Hartriegel ausgebildet.
Die Krautschicht im Inneren ist mäßig nährstoffreich bis nährstoffreich überprägt, an den Säumen jedoch auch mager.
Fragmentartig sind in kleineren Lücken versaumte Magerrasen mit Aufrechter Trespe, Wiesen-Salbei, Gewöhnlichem Dost
und Odermennig anzutreffen.

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Teile der geschützten Feldhecke befinden sich am Rand innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert und durch eine Pflanzbindung gesichert.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll eine 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 Geltungsbereich und angrenzend befinden sich keine Flächen aus dem Biotopverbund.

U.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.5 Artenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Bahndammes und wird im von der Landesstraße begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches treten auf Grund der hohen Versiegelung und intensiv genutzten Flächen keine Lebensräume für streng geschützte Tiertaren auf. Auf Grund der Kulissenvermeidung bieten die östlich angrenzenden Ackerflächen kein Potential für Ofenlandbrüter.

Somit sind durch das Vorhaben keine streng geschützten Tierarten betroffen

U.7.6 Gewässerschutz

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

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

U.7.7 Denkmalschutz

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

U.7.8 Immissionsschutz

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

U.7.9 Landwirtschaft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Flächen.

U.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.11 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgender Altlastenstandort:

- Objektnummer 01843-000 / AS "EV-Tankstelle Fa. Rüdel“
  Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Eigenverbrauchstankstelle auf dem Firmengelände. Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch können bei einer Entsiegelung bzw. einer zukünftigen höherwertigeren Folgenutzung exponiert sein und wurden vor diesem Hintergrund mit "B - Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" bewertet. (B = Belassen, bei aktueller Nutzung).

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

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich an der Landesstraße L 1040 nördlich von Talheim. Westlich grenzt direkt der Bahndamm an den Geltungsbereich an.
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein Wohnhaus mit Garten und das Betriebsgelände der Firma Rüdel. Die Betriebsfläche ist nicht frei zugänglich und ist über Zäune und Hecken begrenzt.

Es gibt keine Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose
Das bestehende Betriebsgelände der Firma Rüdel wird nach Norden erweitert. Die östlich verlaufende Landesstraße wird durch die geplante Erweiterung nicht tangiert. Die Erschließung des Firmengeländes bleibt unverändert. Die bestehenden Hecken entlang der Straße bleiben auch weiterhin bestehen.

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
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände der Firma Rüdel. Hierzu gehören versiegelte Flächen, Gebäude sowie ein Hausgarten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein kleines Stück Grünland mit einer Thujahecke. Zur Straße hin wird der Geltungsbereich mit einer hohen Thujahecke abgegrenzt. Westlich befindet sich direkt auf dem Bahndamm ein als geschütztes Biotop kartiertes Feldgehölz.

Bewertung für Eingriffsregelung

33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	gering
33.80 Zierrasen	sehr gering
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel
44.22 Hecke aus nichtheimischen Straucharten	gering
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	hoch
60.10 Gebäude	sehr gering
60.20 völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering
60.60 Garten	gering

Prognose
Das bestehende Betriebsgelände verändert sich nicht. Es kommt zu einer geringfügigen Erweiterung Richtung Norden. Hierbei wird eine Intensivwiese überbaut. Die bestehenden Hecken verbleiben zur Eingrünung und Sichtschutz. Die geschützte Feldhecke wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand
Das Planungsgebiet befindet sich im Hohenloher-Haller Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pararendzina zum anderen aus Pelosol-Pararendzina zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering bis mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung
mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose
Das bestehende Betriebsgelände ist schon weitgehend versiegelt oder bebaut. Es befindet sich eine bestehende Altlastfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des bestehenden Firmengeländes verändert sich nichts Grundlegendes. In der Erweiterung Richtung Norden kommt es zu Versiegelung.
Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-)Stoffe, als Sonderstandort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Bestand
Die Fläche ist zum größtenteils schon versiegelt, bis auf die kleine Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Durch die hohen Thujahecken grenzt sich das Gebiet jetzt schon deutlich von der Umgebung ab. Zudem befindet sich die Fläche auf einer eher schmalen und länglichen Fläche zwischen der Landesstraße und dem Bahndamm. Eine besondere Eignung bzw. Vernetzung als Naturschutzfläche weist der Bereich nicht auf.

Prognose
Die Erweiterungsfläche ist momentan durch die bestehende Hecke nicht frei zugänglich. Der Grünlandbereich innerhalb des Geltungsbereiches war nie Teil einer landwirtschaftlich genutzten Gesamtfläche. Es bestand schon zuvor eine Beeinträchtigung durch die angrenzende Betriebsfläche.

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.

Bestand
Geologisch befindet sich das Gebiet im Gipskeuper. Dieser wird als Grundwasserleiter und mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung
mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

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

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich nördlich von Talheim zwischen der Landesstraße und dem Bahndamm. Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt.

Bewertung für Eingriffsregelung
geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose
Durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes kommt es zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen. Die bestehenden versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Durch die Erweiterung verändert sich der Ausgangszustand nicht wesentlich.

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.

Bestand
Der Geltungsbereich ist nicht frei einsehbar. Von Seiten der Landesstraße wird der Bereich von einer hohen Thujahecke umgeben. Im Westen schließt sich direkt der Bahndamm mit einem Feldgehölz darauf an.

Bewertung für Eingriffsregelung
geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose
Die geplante Erweiterung findet innerhalb der bestehenden Thujahecken statt. Somit bleiben die bestehenden Hecken als Sichtschutz erhalten. Somit verändert sich bezüglich der Bestandssituation nichts. Die Hecken werden durch eine Pflanzbindung zum Sichtschutz erhalten.

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.

Bestand
Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

Prognose
Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Dieses Kapitel 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

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt kommen keine weiteren Auswirkung hinzu.

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 (...) angemessener Weise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.
Für vorliegende Planung gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten, da es sich um eine betriebsinterne Erweiterung einer bestehenden Firma bzw. um die planungsrechtliche Sicherung des Betriebes handelt.

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.

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensrautypen 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:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Zum Schutz des bestehenden Biotopes werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen durch eine Pflanzbindung gesichert.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

- Extensivierung einer Fettwiese (**eM1**)
- Anlage einer Magerwiese (**eM2**)

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Das bestehende Feldgehölz wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft geschützt. Somit kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen notwendig

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzten 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 bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Im Teilort Talheim der Stadt Vellberg plant eine bereits ansässige Firma für Transportunternehmen eine Unternehmenserweiterung.
Für eine geplante LKW-Waschanlage besteht derzeit kein Baurecht. Dies war der Auslöser das gesamte Flurstück der bestehenden Firma planungsrechtlich zu sichern. Die gesamte Fläche der Firma ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt, ein Bebauungsplan wurde jedoch nie aufgestellt. Um die Planungsabsichten des Betriebes rechtlich zu sichern, wird daher über die Fläche bis zur bestehenden Hecke, die als Eingrünung dient, bauplanungsrechtlich gesichert. Somit liegen die Flurstücke nicht mehr im Außenbereich.

Sofern die Firma in naher Zukunft Erweiterungen plant hat sie dazu bereits die Planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die gesamte Fläche wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße. Zur angrenzenden Landesstraße ist, bis auf die Ausnahme der Waschhalle, ein Abstand von 20 m einzuhalten. Im nördlichen Be-

reich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Vellberg. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand von Talheim an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller Ebene ist eine schwach modellierte Gäuplatte, nördlich der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge, die durch hohe Sichtweiten und eine Lößüberdeckung auf Lettenkeuperuntergrund geprägt ist. Die Platte bildet im westlichen Teil einen schmalen Streifen zwischen Keuperbergland und Kocher-Jagst-Ebenen, im Osten dringt die Ebene weiter nach Norden vor. Das Gelände steigt von 200m im Westen auf über 450 m im Osten an.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha. Sie besteht überwiegend aus schon versiegelten Flächen. Im Randbereich stockt ein geschütztes Gehölz auf dem Bahndamm. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Februar 2020 Jahr sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Gemäß einer Relevanzeinschätzung vom 09.03.2020 ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das bestehende geschützte Gehölz durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes zum einen eine Fettwiese extensiviert (eM1) zum anderen auf einer bisherigen Ackerfläche eine magere Wiesenfläche einzusäen (eM2).

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2020
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung	Landesanstalt für Umwelt,	19.12.2010

Baden-Württemberg	Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

P.1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (davon ausgenommen ist der Einzelhandel), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

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

Eine maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) von 379,00 m üNN darf nicht überschritten werden.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m^3 Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

In den als Grünflächen und in dem Abstand zur Landesstraße festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichen Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen und in dem Abstandsbereich zur Landesstraße.

P.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es ist ein Abstand zur Landesstraße von 20m einzuhalten. In diesem Bereich sind jegliche bauliche Anlagen (auch Stellplätze) unzulässig.

Ausnahmsweise kann eine LKW-Waschanlage an dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bereich unter Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) zugelassen werden.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt auf die angrenzende Landesstraße ist unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig. Nach Abstimmung mit dem Betreiber der Gasleitung sind Stellplätze innerhalb des Leitungsrechtes zulässig.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

P.10 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Private Grünflächen

Es werden mehrere private Grünflächen festgesetzt. Entlang des Geltungsbereiches im Osten ist dort durch eine Pflanzbindung die bestehende Hecke als Eingrünung zu erhalten. Im Westen wird das bestehende geschützte Feldgehölz durch eine Pflanzbindung innerhalb der festgesetzten Grünfläche gesichert.

Es sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

P.11 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan 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. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Heerweg“** 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)

Zulässig sind Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22°.

Hinweis: Für eine Dacheindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 2,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 2,0 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

O.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung auf die Bahnstrecke ausgeschlossen sind.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

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

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhän-

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	29.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	05.06.2020
Auslegungsbeschluss			am	24.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	02.10.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	12.10.	bis	12.11.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	17.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	08.01.2021

AUFGESTELLT

Vellberg,
den 24.09.2020

gez.
Zoll
(Bürgermeisterin)

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 17.12.2020

.....
Zoll
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.12.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Im Teilort Talheim der Stadt Vellberg plant eine bereits ansässige Firma für Transportunternehmen eine Unternehmenserweiterung. Für eine geplante LKW-Waschanlage besteht derzeit kein Baurecht. Dies war der Auslöser das gesamte Flurstück der bestehenden Firma planungsrechtlich zu sichern. Die gesamte Fläche der Firma ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt, ein Bebauungsplan wurde jedoch nie aufgestellt. Um die Planungsabsichten des Betriebes rechtlich zu sichern, wird daher über die Fläche bis zur bestehenden Hecke, die als Eingrünung dient, bauplanungsrechtlich gesichert. Somit liegen die Flurstücke nicht mehr im Außenbereich.

Sofern die Firma in naher Zukunft Erweiterungen plant, hat sie dazu bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die gesamte Fläche wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße. Zur angrenzenden Landesstraße ist, bis auf die Ausnahme der Waschhalle, ein Abstand von 20 m einzuhalten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Talheim an der Landesstraße L 1040. Es liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Die Hohenloher-Haller Ebene ist eine schwach modellierte Gäuplatte, nördlich der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge, die durch hohe Sichtweiten und eine Lößüberdeckung auf Lettenkeuperuntergrund geprägt ist. Die Platte bildet im westlichen Teil einen schmalen Streifen zwischen Keuperbergland und Kocher-Jagst-Ebenen, im Osten dringt die Ebene weiter nach Norden vor. Das Gelände steigt von 200m im Westen auf über 450 m im Osten an.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha. Sie besteht überwiegend aus schon versiegelten Flächen. Im Randbereich stockt ein geschütztes Gehölz auf dem Bahndamm. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Februar 2020 Jahr sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Gemäß einer Relevanzeinschätzung vom 09.03.2020 ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird das bestehende geschützte Gehölz durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes zum einen eine Fettwiese extensiviert (eM1) zum anderen auf einer bisherigen Ackerfläche eine magere Wiesenfläche einzusäen (eM2).

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung in der Zeit vom 15.06. bis 15.07.2020. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu angehört. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden wurde auf Formulierungen hinsichtlich der regionalplanerischen Belange, der Altlasten und der Entwässerung hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.10. bis zum 12.11.2020. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu beteiligt. Es gingen wiederum keine privaten Stellungnahmen ein. Seitens der Bahnstrecke wurden noch ein Hinweis zu Werbeanlagen und eine bestehende Wasserleitung aufgenommen. Eine erneute Auslegung wurde nicht notwendig.

Der Gemeinderat hat somit am 17.12.2020 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit Bekanntmachung dieses im Amtsblatt am 08.01.2021 tritt der Bauungsplan somit in Kraft.