

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„BRÜHL“

IN LORENZENZIMMERN

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.4.1 Dichteberechnung	8
B.4.2 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	13
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 Zu- und Ausfahrtsverbote	14
B.7.8 Grünflächen (private)	14
B.7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.7.10 Pflanzgebote	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	15
B.8.4 Stellplätze	15
B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	15
B.9. Verkehr	16
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	16
B.9.2 Innere Erschließung	16
B.10. Technische Infrastruktur	16
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	16
UMWELTBERICHT	17
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	17
U.2. Städtebauliche Konzeption	17

U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	17
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	17
U.5.	Übergeordnete Planungen	17
U.5.1	Regionalplan	17
U.5.2	Bauleitplanung	17
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	17
U.5.2.2	Landschaftsplan	17
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.6.1	Untersuchungsgebiet	18
U.6.2	Untersuchungsumfang	18
U.6.3	Fachgutachten	18
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	19
U.7.1	Schutzgebiete	19
U.7.2	Biotopschutz	19
U.7.3	Biotopverbund	19
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG	20
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	20
U.7.6	Artenschutz	21
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	21
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	21
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	22
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	22
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
U.7.7	Gewässerschutz	22
U.7.8	Denkmalschutz	22
U.7.9	Immissionsschutz	22
U.7.10	Landwirtschaft	22
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	23
U.7.12	Altlasten	23
U.7.13	Starkregen	24
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	25
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	25
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	25
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
U.8.1.3	Schutzgut Boden	26
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	27
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	28
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	28
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	29
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	30
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	30
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	31
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	31
U.9.	Maßnahmenkonzeption	32
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	32

U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	32
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	32
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	33
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	33
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	33
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	33
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	33
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	33
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	33
U.10.	Zusätzliche Angaben	34
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	34
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	34
U.10.4	Zusammenfassung	34
U.10.5	Referenzliste	35
TEXTTEIL		36
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
O	Örtliche Bauvorschriften	38
H	Hinweise und Empfehlungen	40
	VERFAHRENSVERMERKE	43
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	45

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eMx)
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Büroname, Datum
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	9
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.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, 1:2.000	20
Bild 7:	Starkregenrisikokarte (Winkler und Partner), 1:2.500	24

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Zusammen Zimmern e.V.
Dorfstraße 11
74541 Vellberg-Lorenzenzimmern

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
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- 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)

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 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) 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, Pflanzen und biologische Vielfalt
- 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** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

In Lorenzenzimmern hat sich im Juli 2020 der Verein „Zusammen Zimmern e.V.“ gegründet. Das Anliegen des Vereins ist es, die alte Hofstelle im Leonhard-Frank-Weg 3 (mit den direkt angrenzenden Flächen) wieder zu beleben und neuen Nutzungen zuzuführen. Vorgesehen sind Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Café, Veranstaltungen, Begegnungsmöglichkeiten, usw.

Die Wohnformen sollen jedoch nicht „konventionellen“ Vorgaben entsprechen, sondern eine große Vielfalt bis hin zu experimentellem Bauen ermöglichen. Dabei sollen Zelte und Wagen genauso errichtet werden können wie Tiny-Häuser. Auch sollen unterschiedliche Baumaterialien wie Stroh und Lehm Verwendung finden können. Gleichzeitig ist es dem Verein und der Stadt ein wichtiges Anliegen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild einer gewissen Struktur folgt, die sich am Ortsrand zur bestehenden Siedlung anfügt, ohne einen kompletten Bruch zu verursachen.

Um die besonderen Vorstellungen des Vereines planungsrechtlich und städtebaulich fassen zu können, hat man sich zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschlossen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

In seiner ersten Vorstellung gegenüber dem Gemeinderat der Stadt Vellberg hat der Verein „Zusammen Zimmern e.V.“ u. a. folgendes ausgeführt:

„(...) Der Verein möchte das Anwesen Frank im Leonhard-Frank-Weg 3 samt einem Streifen Land Richtung Friedhof erwerben. Hier soll ein generationenübergreifendes Wohnprojekt entstehen. Gemeinschaftliches Leben in unterschiedlichen Wohnformen, solidarisch und ökologisch, soll gefördert und umgesetzt werden. Für alle Einwohnerinnen und Einwohner von Lorenzenzimmern soll außerdem im Stall/Scheunengebäude ein offener Treffpunkt im dörflichen Miteinander entstehen. (...)“

Konkret stellt sich der Verein vor:

„Die neu zu erstellenden kleinen Wohneinheiten unterliegen hinsichtlich Form und Farbe keinen Vorgaben. Die maximale Größe beträgt als Richtwert 85 m², Vordächer und Terrassen können angebaut werden. Die Gebäude sind eingeschossig mit maximal 8 m Firsthöhe und nicht unterkellert. Der Projektcharakter schließt auch experimentelle Bauweisen und Formen ein. Es ist sowohl eine Einzelaufstellung als auch eine Reihung möglich. Eine Dachbegrünung ist ebenso möglich. Die Baumaterialien sind soweit technisch sinnvoll aus natürlich hergestellten, recyclebaren oder recycelten Rohstoffen. Ein Teil der Gebäude wird barrierefrei errichtet. Die Gebäude fügen sich harmonisch in die bestehende und noch zu pflanzende Begrünung ein. Ein sogenannter Waldgarten mit Pflanzen mit essbaren Früchten soll die Artenvielfalt erhöhen und gleichzeitig der Eigenversorgung dienen. Einige Bereiche sollen nach dem Ansatz der Permakultur verwildert bleiben, um für Wildbienen, Schmetterlinge und andere Insekten Lebensraum zu bieten. Ebenso wird der geplante Naturteich die Artenvielfalt steigern. Dieser soll im Süden des Geländes mit ca. 150 -200 qm Fläche entstehen. Ein Teil soll als Schwimmteich genutzt werden können, der andere Teil ist der sog. Regenerationsbereich.

Die Wegeführung passt sich dem Gelände an und die Oberfläche wird nicht versiegelt, sondern nur geschottert.

Die einzelnen Wohneinheiten müssen nicht an Zu- und Abwasser angeschlossen werden. Dachwasser versickert in Sickergruben oder wird in den Teich oder die alte Güllegrube eingeleitet. Das Dachwasser des Hauptgebäudes und des ehemaligen Jungviehstalls am

Leonhard-Frank-Weg nutzen die alte Güllegrube als Regenwasserspeicher. Sanitäre Einrichtung und Küche befinden sich im Hauptgebäude. Am Maschinenschuppen wird ein kleiner Waschraum angebaut.

Auf dem gesamten Gelände kann Folgendes eingerichtet werden:

- *kleine therapeutische oder pädagogische Einrichtungen z.B. Seminar-, Kunst- oder Yoga Raum, etc.*
- *kleine handwerkliche Werkstätten z.B. Goldschmiede, Schreinerei, Schneiderei, Kunstschmiede etc.*

Das große, alte Stall/Scheunengebäude, dessen Untergeschoß auch für die Dorfbevölkerung als Treffpunkt dienen kann, und der dahinterliegende neue Bebauungsbereich sind durch einen Festplatz mit Feuerstelle verbunden.

Durch das geplante Ensemble aus umgebauten Altgebäuden sowie neuartigen Wohneinheiten wird sowohl dem experimentellen Wohnen als auch dem dörflichen Zusammenhalt gedient.“

Dieses Konzept erfordert eine gewisse Flexibilität, damit auf sich ändernde Wünsche, Bauformen und Erfordernisse schnell reagiert werden kann, ohne ständig den Bebauungsplan mittels eines Änderungsverfahrens anpassen zu müssen. Eine völlige Freigabe der Rahmenbedingungen jedoch entspricht nicht dem städtebaulichen Leitbild der Stadt. Aus diesem Grund werden Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung genauso getroffen, wie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Mindestvorgaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,11 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,07 ha	96,20 %
- Bauflächen	0,59 ha	53,44 %
- private Grünflächen	0,48 ha	42,76 %
• Verkehrsflächen	0,04 ha	3,80 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Aufgrund der besonderen Wohn- und Nutzungsformen innerhalb des eng begrenzten Plangebietes, sowie der Einbindung und Umnutzung alter Bausubstanz ist eine Dichtberechnung nicht möglich und notwendig.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Wie in den Kapiteln B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ und B.2 „Städtebauliche Konzeption“ umfangreich dargestellt, handelt es sich um ein Sonderprojekt, das nicht auf den klassischen Bedarf nach Wohnbauflächen der Stadt Vellberg angerechnet werden kann und somit auch nicht in die Flächenbilanz mit einfließt.

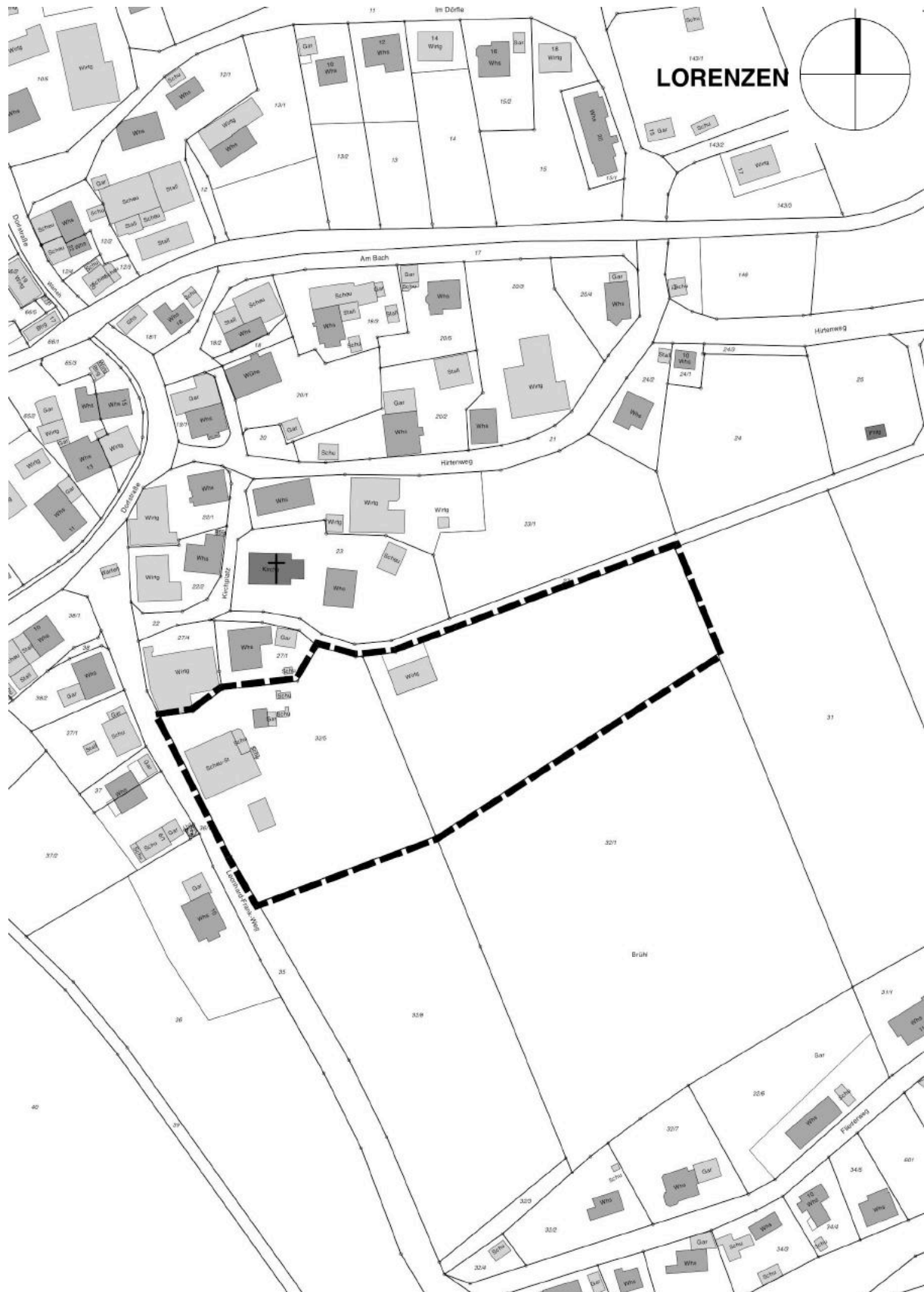


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Planteil des Regionalplanes teilweise als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Es grenzt an das Vorbehaltsgebiet für Erholung an, das durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung“ ist der westliche Teilbereich als bestehende gemischte Baufläche und der östliche Teil als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes und bedarf keiner Genehmigung.

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Ilshofen-Vellberg“ hat das Büro Peitz 2023 einen Landschaftsplan erstellt. Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Dieser Bereich ist teilweise als überbaubare Fläche gekennzeichnet oder als Grünland beschreiben. Maßnahmen sind keine in diesem Bereich vorhanden.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende planungsrechtliche Satzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- westlich grenzt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lorenzenzimmern Süd“ an, in Kraft getreten am 29.05.2015

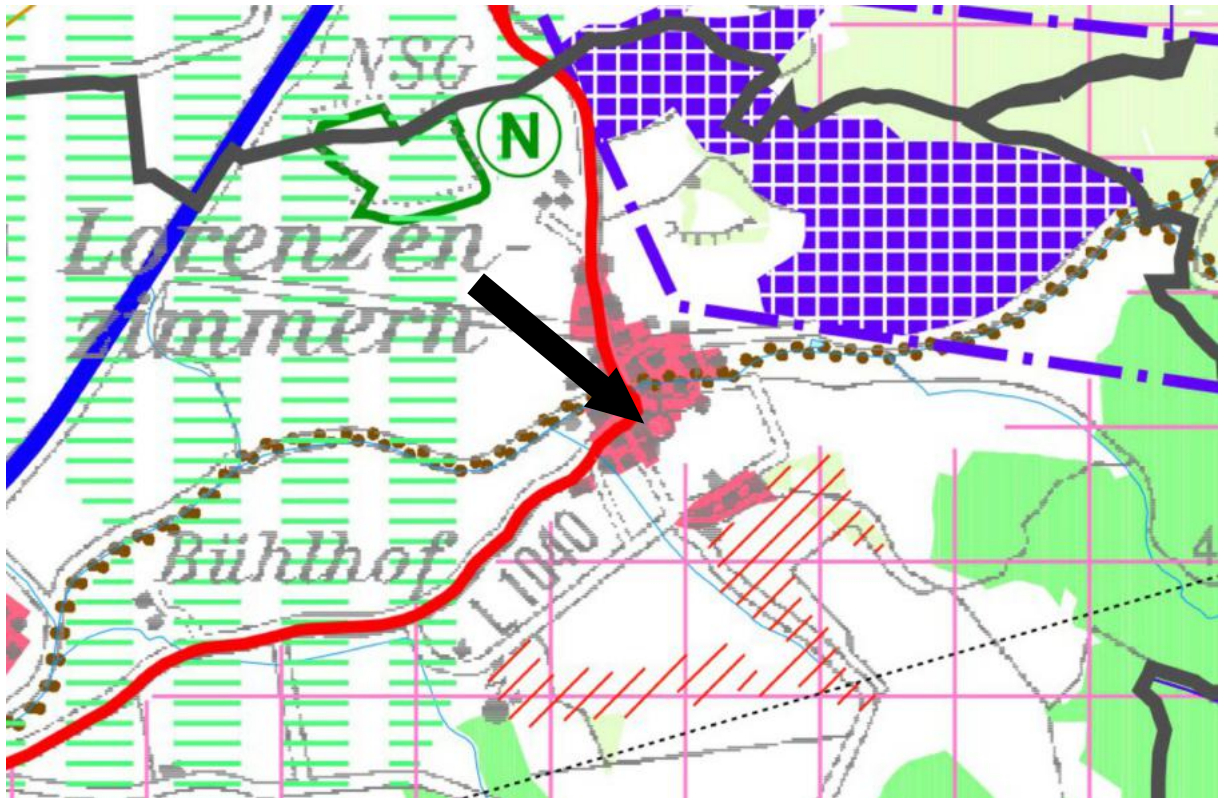


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000

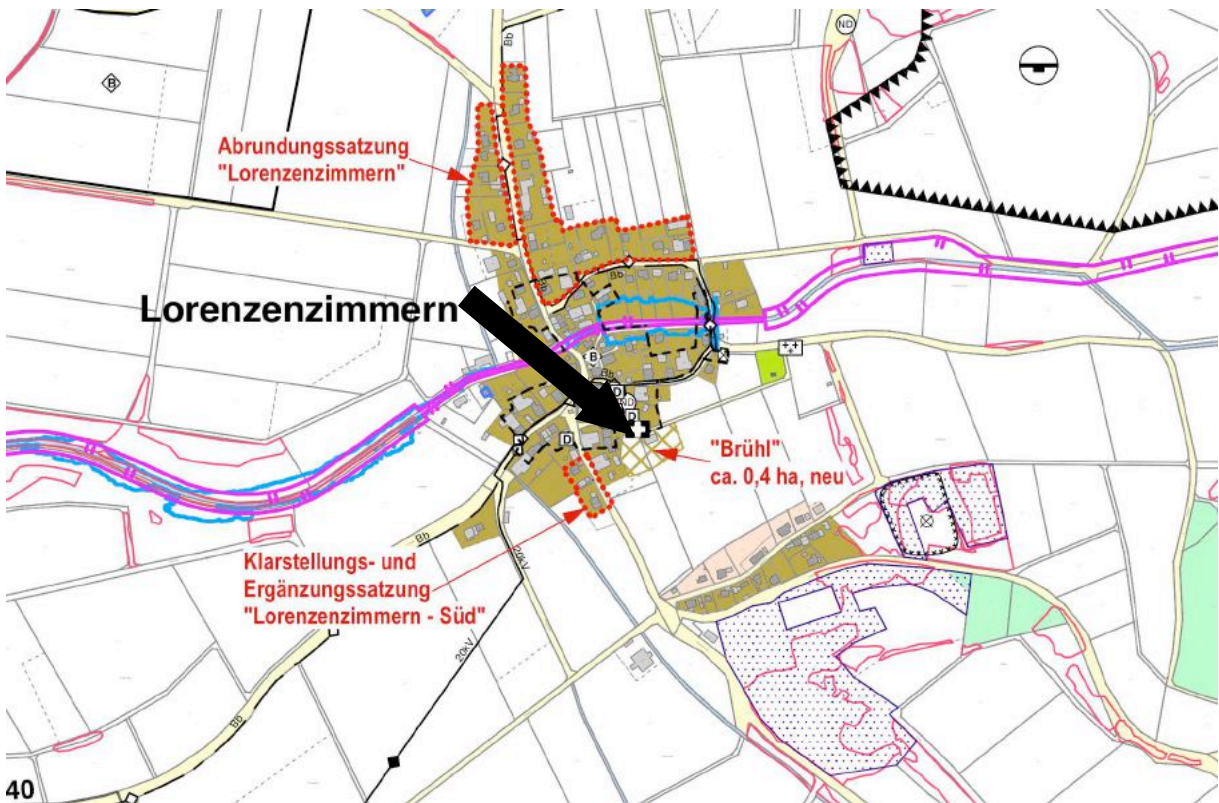


Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000

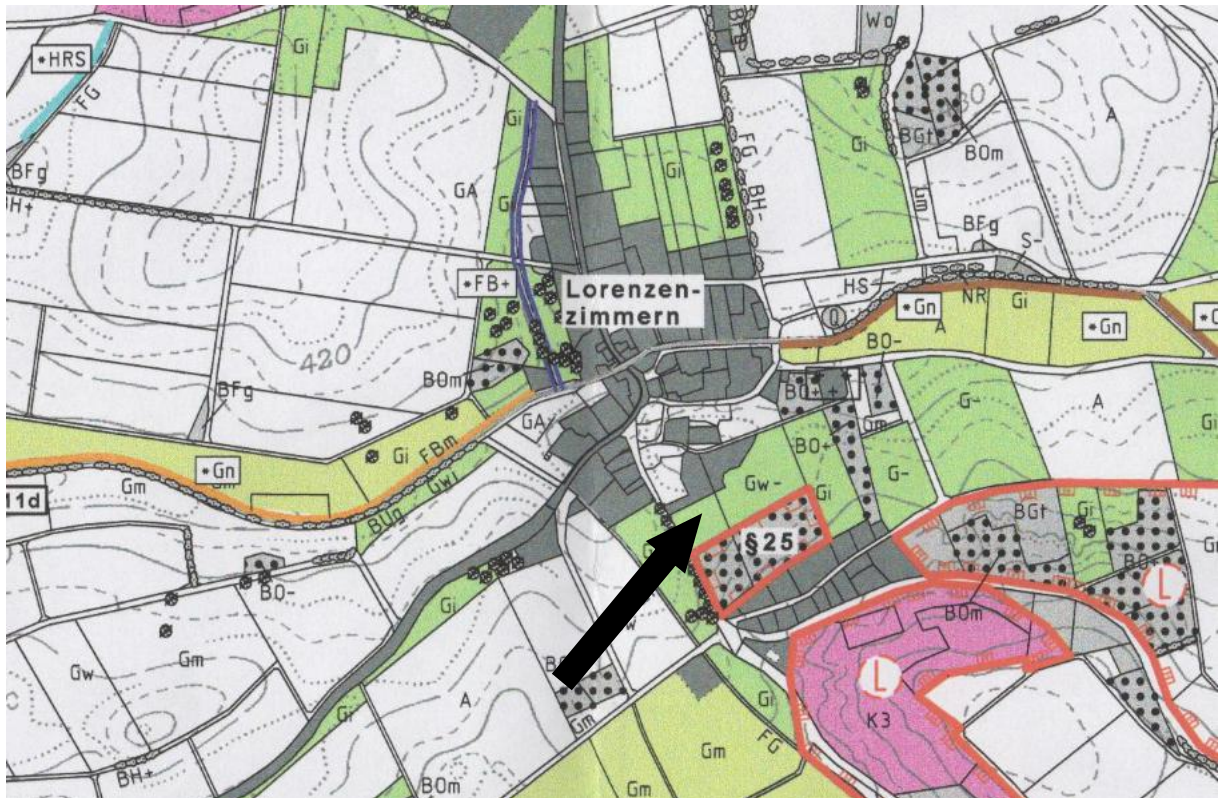


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen -Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) freigestellt.

Die vorliegende Planung soll dörfliches Wohnen und Arbeiten mit individuellen Lebensformen kombinieren. Somit orientiert sich die Art der baulichen Nutzung am ehesten an einem dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO.

Es werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht wesentliche störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen einerseits die bestehende alte Hofstelle umgenutzt und andererseits spezielle Bauformen wie z. B. Zelte, Baumhäuser und Bauwagen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird das Maß der baulichen Nutzung mittels einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) und einer Grundflächenzahl (GRZ) städtebaulich beschränkt. Dies ermöglicht einen flexiblen Spielraum, jedoch mit einer städtebaulichen Beschränkung.

Es wird eine GRZ von 0,6 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet. Als Bezugsfläche zur Berechnung der GRZ ist die im Plan braun dargestellte Baugebietsfläche maßgeblich.

Die maximal zulässige HbA beträgt aufgrund des vorhandenen Gebäudes im Nordwesten des Plangebietes (altes Scheunengebäude) dort 14,0 m und im restlichen Bereich 8,0 m. Sie bemisst sich vom bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

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. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig. Ausgenommen davon ist die zeitlich begrenzte Aufstellung eines Veranstaltungszeltes.

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 Vorgabe der Stellung von baulichen Anlagen ist bei dem geplanten Vorhaben nicht sinnvoll und auch nicht notwendig.

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.

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

B.7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die private Grünfläche ist unzulässig.

B.7.8 Grünflächen (private)

Innerhalb des Bbauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

B.7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7.10 Pflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7.11 Pflanzbindungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 48° betragen.

Zur Dacheindeckung werden keine Vorgaben gemacht, da experimentelles Bauen auch unterschiedliche Dachformen notwendig macht. Dachbegrünungen sind zulässig.

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.

B.8.4 Stellplätze

Es ist ein zentraler Parkplatz Bereich im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Gebiet selbst soll möglichst autofrei bleiben. Da kleine Wohnungen (Tiny-Häuser, Bauwagen, Zelte usw.) geplant sind, gilt hinsichtlich des Nachweises der Stellplatzanzahl die Mindestvorgabe der Landesbauordnung mit einem Stellplatz pro Wohnung.

B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über den Leonard-Frank-Weg ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

B.9.2 Innere Erschließung

Eine innere Verkehrserschließung ist nicht notwendig. Der im Planteil eingezeichnete Fußweg dient auch als Rettungsweg.

B.10. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt schwerpunktmäßig an zentralen Stellen. Details werden im Zuge dieses Verfahrens nicht festgelegt, sondern obliegt dem konkreten Genehmigungsverfahren für eine bauliche Anlage, je nachdem, ob sie eine Ver- und Entsorgung benötigt.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Vellberg, im Februar 2025

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 „Regionalplan“ 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

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern der Stadt Vellberg und umfasst Teile der Flurstücke 32/8 sowie 32/1 mit ca. 1,1 ha. Er befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und damit in dem Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Monat Jahr sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 06.02.2021, Katharina Jüttner) zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des vermutlich im Frühjahr 2025 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

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

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Teilbereiche, die schon überbaut sind, sind als Barriere des Offenlandes gekennzeichnet. Im Südosten quert ein Kernraum den Geltungsbereich. Dieser verbindet zwei Kernräume (Streuobstbestände), die außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Prognose

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (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. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich
- 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.

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

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

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten, Haselmaus und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Büro für Umweltplanung (Katharina Jüttner) hat im Jahr 2021 eine Relevanzeinschätzung durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Büro wurde durch den Vorhabensträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt und im Jahr 2021 durchgeführt. Im Jahr 2025 wurde die durchgeführte Untersuchung nochmals mit der UNB abgestimmt.

(Die Ergebnisse faunistischer Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Nördlich des Geltungsbereiches sowie geringfügig innerhalb befindet sich ein Bodendenkmal. Diese wird als allgemeine Siedlung aus dem Mittelalter definiert.

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 Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltsflur I:

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 „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltungspotential I

gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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

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

U.7.13 Starkregen

Für die Stadt Vellberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2024 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt.

Die Starkregenrisikokarte zeigt im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang des Leonhard-Frank-Weges eine größere Fläche mit einer Überflutungstiefe von 10-50 cm. Das Wasser fließt hauptsächlich aus Osten heran, aber auch aus allen anderen Richtungen. Im östlichen Bereich kommt es zu Überflutungstiefen von 5-10 cm.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb des Geltungsbereichs. Westlich des Geltungsbereiches am Leonhard-Frank -Weg befindet sich Stromumformer.

Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen.

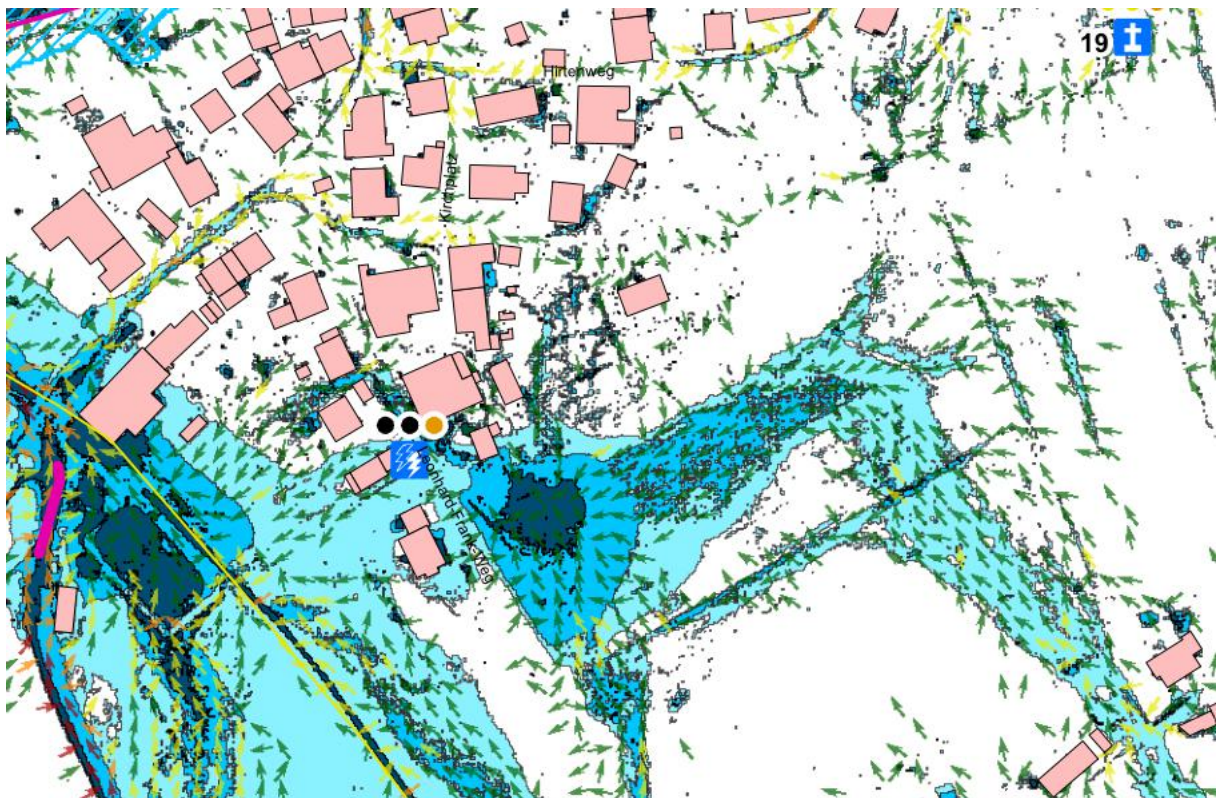


Bild 7: Starkregenrisikokarte (Winkler und Partner), 1:2.500

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 südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Im Westen ragt der Bereich bis zum Leonhard-Frank-Weg. Nach Norden schließt die Ortschaft an. Die Kirche ist in unmittelbarer Nähe. Im Süden schließen sich Wiesen und Ackerflächen an.

Erholungsfunktionen befinden sich keine auf der Fläche.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben 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 Juni 2021 kartierten Biototypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biototypen) zu entnehmen. Die Biototypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Die Biotopkartierung wurde durch das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner durchgeführt. Die Daten werden in Anlage 1 (Bestand Biotoptypen) dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Ein großer Teil der Fläche am südöstlichen Rand wird als Fettwiese bewirtschaftet.

Richtung Ortsrand stockt ein spontan im Bereich der alten Hofstelle aufgegangenes bzw. sich aus Baumreihen und Einzelpflanzungen entwickeltes Feldgehölz. Im Bereich des Feldgehölzes befinden sich verschiedene Lagerbereiche mit alten Maschinenteilen sowie Baumaterial. Das Gehölz ist teilweise durch die Lagerflächen hindurchgewachsen.

Das Gehölz grenzt an Flächen mit verschiedenen Gebäuden an. Es handelt sich um eine alte Hofstelle mit diversen Nebengebäuden. Die Bereiche um die Gebäude sind teilweise geschottert sowie kleinflächig asphaltiert. Hier befinden sich in den ehemaligen Gartenbereichen kleinflächig Obstgehölze.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stockt eine Feldhecke.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus einem mittel und mäßig tiefem pseudovergleytem Kolluvium und zum anderen aus einem Pseudogley-Kolluvium. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Im Bereich der alten Hofstelle befinden sich schon versiegelte sowie teilversiegelte Flächen.

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

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Direkt an die bestehende alte Hofstelle, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet grenzt ein Feldgehölz an. Daran schließen sich Fettweisen an, dies sich auch außerhalb des Geltungsbereiches weiter erstrecken.

Weiter im Süden sowie im Osten liegen Streuobstbestände, die im Biotopverbund auch als Kernräume ausgewiesen sind. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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“ mitberücksichtigt und bewertet.

Bestand

Der geologische Untergrund besteht aus der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Der Gipskeuper wird als Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter eingestuft. Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist mit mäßig angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 befindet sich am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Innerhalb der Fläche befindet sich eine alte Hofstelle mit Wohngebäude sowie verschiedenen Nebengebäuden. Hier sind auch Stellen schon geschottert sowie geringfügig vollständig versiegelt.

Die Wiesenflächen innerhalb sowie angrenzend nach Süden dienen der Kaltlufsterstehung. Das Gelände verläuft eben weiter Richtung Süden.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima und Lufthaushalt

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 liegt am südlichen Ortsrand von Lorenzenzimmern. Der Leonhard-Frank-Weg verbindet nach Süden die dort befindliche Wohnbebauung. Weiter südlich liegen größere Streuobstflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine alte Hofstelle mit weiteren Wirtschaftsgebäuden. Weiter nördlich liegt die evangelische Kirche Laurentiuskirche. Diese ist vom Gemeindeverbindungswege sichtbar.

Es hat sich um die Hofstelle ein größeres Feldgehölz gebildet. Von Süden ist die Fläche gut einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Nördlich des Geltungsbereiches sowie geringfügig innerhalb befindet sich ein Bodendenkmal. Diese wird als allgemeine Siedlung aus dem Mittelalter definiert.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in einiger Entfernung die evangelische Kirche Lautentiuskirche.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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.

Kristallisationskern ist die alte Hofstelle, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Somit scheidet andere standörtliche Alternativen aus.

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.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.4 Zusammenfassung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024.
eigene Erhebungen	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	Juni 2021
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
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	In Bearbeitung
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 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brühl“ 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

- Wohngebäude,
- sonstige nicht wesentliche störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet. Als Bezugsfläche zur Berechnung der GRZ ist die im Plan braun dargestellte Baugebietsfläche maßgeblich.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) bezogen auf das bestehende Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) darf gemäß Planeintrag 14,0 m bzw. 8,0 m nicht überschreiten.

P.3 Nebenanlagen

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

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

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.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

P.10 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brühl“ 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 48° zulässig.

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

O.3 Einfriedungen

(§ 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 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung ist ein Stellplatz herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.5 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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. 5,0 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.

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 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.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.03.2025
Auslegungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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

Vellberg,
den

.....
Reichert
(Bürgermeister)

.....
Reichert
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 05.03.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)