

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„BRUNNENSTRAßE“
IN TALHEIM**

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	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.6.3 Nebenanlagen	13
B.6.4 Bauweise	14
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	14
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.6.9 Grünflächen (private)	14
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.6.11 Pflanzbindungen	15
B.7. Örtliche Bauvorschriften	15
B.7.1 Äußere Gestaltung	15
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	15
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	15
B.7.5 Stellplätze	15
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.8. Verkehr	16
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	16
B.8.2 Innere Erschließung	16
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	16
B.9. Technische Infrastruktur	16
B.10. Soziale Infrastruktur	16
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	16
B.11.1 Umweltverschmutzung	16
UMWELTBERICHT	18
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	18
U.2. Städtebauliche Konzeption	18

U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	18
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	18
U.5.	Übergeordnete Planungen	18
U.5.1	Regionalplan	18
U.5.2	Bauleitplanung	18
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	18
U.5.2.2	Landschaftsplan	18
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	18
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	19
U.6.1	Untersuchungsgebiet	19
U.6.2	Untersuchungsumfang	19
U.6.3	Fachgutachten	19
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	19
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	19
U.7.1	Schutzgebiete	19
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Biotopverbund	20
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG	21
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	22
U.7.6	Artenschutz	22
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	22
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	23
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	24
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	25
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	25
U.7.7	Gewässerschutz	25
U.7.8	Denkmalschutz	25
U.7.9	Immissionsschutz	26
U.7.10	Landwirtschaft	26
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	27
U.7.12	Altlasten	27
U.7.13	Starkregen	27
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	28
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	28
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	28
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
U.8.1.3	Schutzgut Boden	29
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	30
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	31
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	31
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	32
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	33
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	33
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	34
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	34
U.9.	Maßnahmenkonzeption	34
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	35

U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	35
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	35
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	35
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	35
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	35
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	36
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	36
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	36
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	36
U.10.	Zusätzliche Angaben	36
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	36
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	37
U.10.4	Zusammenfassung	37
U.10.5	Referenzliste	37
TEXTTEIL		38
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
O	Örtliche Bauvorschriften	41
H	Hinweise und Empfehlungen	43
	VERFAHRENSVERMERKE	47
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	49

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, 07.02.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Büro Sarina Architektur, 08.03.2024

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	8
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, 1:1.500	12
Bild 6:	Biotopverbund, 1:1.500	21
Bild 7:	Bestand Streuobstwiese (Kreisplanung 19.03.2023)	22
Bild 8:	Starkregenrisikokarte, 1:2.500	27

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:

Simone und Markus Hilpert
Brunnenstraße 39
74541 Vellberg

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)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 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

Die Vorhabenträger betreiben einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vellberger Teilort Talheim im Nebengewerbe. Der Betrieb befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und umfasst neben einem Wohnhaus mehrere Wirtschaftsgebäude (u.a. Maschinenschuppen und Stallgebäude). Das Wohnhaus dient als Altenteil. Im Zuge der Hofübergabe sind von den Vorhabenträgern Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sowie die Errichtung eines weiteren Wohnhauses für die Betriebsnachfolger geplant.

Da sich der geplante Standort des Wohnhauses im bisherigen landwirtschaftlichen Außenbereich befindet und für den Betrieb aufgrund der Art und des Umfangs der Tierhaltung keine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vorliegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ferner wird mit der Überplanung des Gebäudebestands deren Nutzungsänderung ermöglicht (die landwirtschaftlichen Schuppengebäude sollen künftig u.a. als Hackschnitzzellager und -heizung genutzt werden).

Im Vellberger Teilort Talheim sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig, welche Gerüche emittieren. Um Immissionskonflikte auszuschließen wird die künftige Wohnnutzung an eine landwirtschaftliche Nutzung gebunden. Hierfür wurde gemäß § 12 BauGB das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 2004, Gemarkung Vellberg, mit einer Fläche von 0,23 ha. Das Grundstück ist am nordöstlichen Ortsrand von Talheim gelegen und mit einem Wohnhaus sowie landwirtschaftlichen Sall- (Rinderhaltung und Imkerei) und Wirtschaftsgebäuden bebaut (zur Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen und Erzeugnissen). Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Wiesenflächen beziehungsweise Gartenbereiche bewirtschaftet. Das Gelände steigt Richtung Norden an.

Es grenzen weiter Hofstellen im Osten und Süden sowie Wohnbebauung im Westen an das Plangebiet. Ferner ist das Flurstück im Süden an die Brunnenstraße angebunden. Nördlich des Plangebiets verläuft der Viehtriebweg. Weiter nördlich und östlich schließen Grünflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an das Plangebiet an. Die Wiesenflächen werden teilweise beweidet.

Die vorliegende Planung sieht den Bau eines Wohnhauses samt Garage vor. Ferner ist die teilweise Umnutzung der Bestandsgebäude geplant. Aufgrund der Direktanbindung an die Brunnenstraße und den Viehtriebweg ist der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Die innere Erschließung obliegt den Vorhabenträgern und wird im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Zur Eingrünung des Vorhabengrundstücks wurde eine private Grünfläche an der nordöstlichen Gebietsgrenze ausgewiesen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,23 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,23 ha	100,0 %
- Bauflächen	0,22 ha	95,7 %
- private Grünflächen	0,01 ha	4,3 %

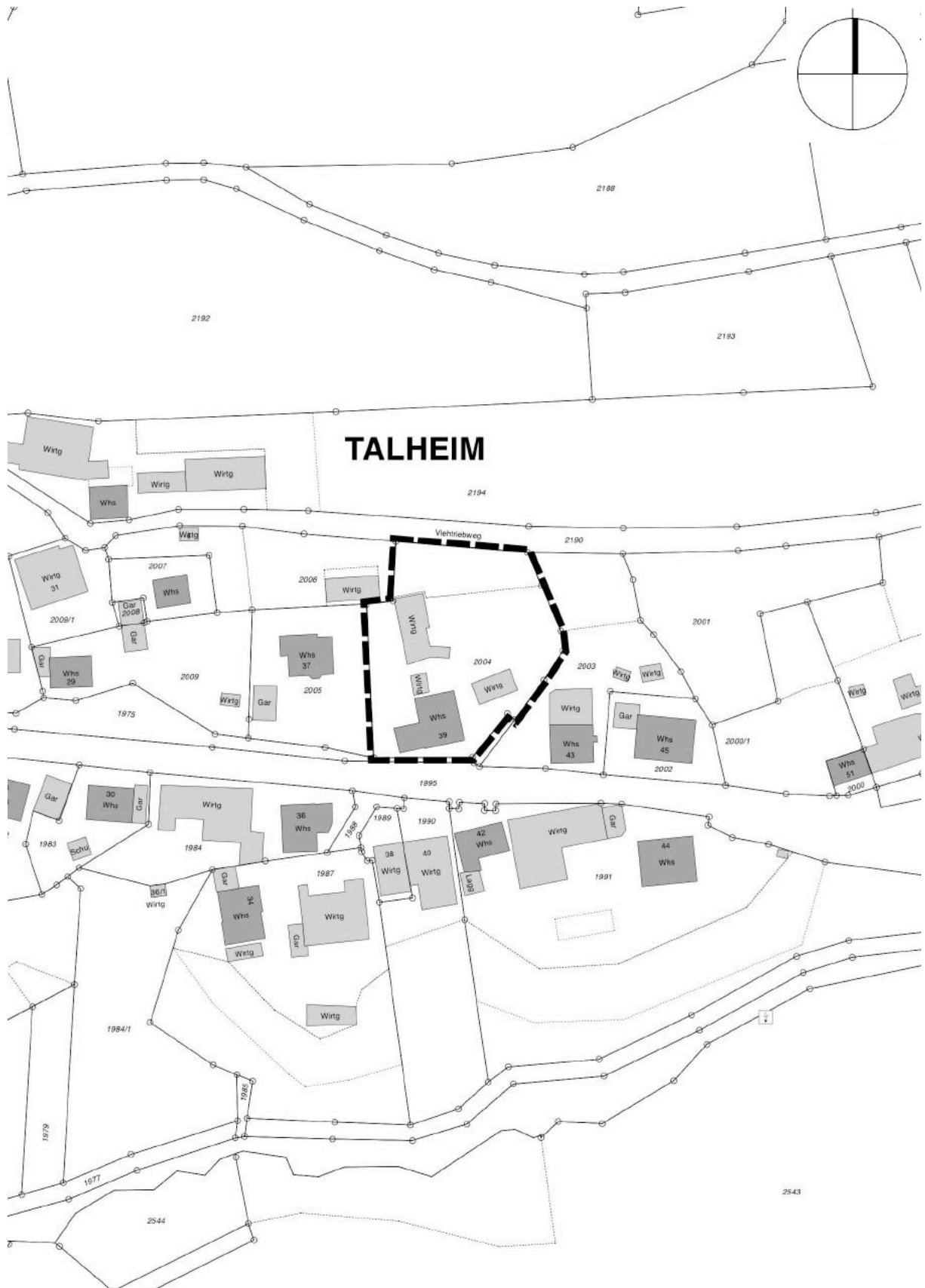


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Raumnutzungs-karte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ im südlichen Bereich als bestehende *Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)* dargestellt. Der nördliche Bereich ist nicht als Baufläche ausgewiesen (sogenannte „Weißfläche“). Der Weißfläche ist keine Funktion zugewiesen.

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 freigestellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Die Art der baulichen Nutzung kann aufgrund der vorhabenden Strukturen sowie der geplanten Bebauung einer gemischten Bebauung im Sinne der Regionalplanung gleichgesetzt werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht im südlichen Bereich somit den Festsetzungen der Regionalplanung. Ferner stehen der geplanten baulichen Entwicklung im Norden, im Bereich der Weißfläche, keine raumordnerischen Belange entgegen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Ilshofen-Vellberg als bestehende *gemischte Baufläche* dargestellt. Ferner ist der südliche Teilbereich als Prüffall für ein Bodendenkmal gekennzeichnet.

Wie bereits unter Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ dargestellt 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 freigestellt. Bezugnehmend auf die Ausweisungen im Flächennutzungsplan kann die Arte der baulichen Nutzung sinngemäß einem Mischgebiet zugeordnet werden.

Insofern wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB aufgeführte Entwicklungsgebot erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Folge nicht erforderlich.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Ilshofen-Vellberg“ hat das Büro Matthias Peitz Landschaftsplanung 2003 einen Landschaftsplan erstellt. Das Flurstück Nr. 2004 ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Ebenso die weiter östlich liegenden Flächen. Nach Norden schließen sich als hochwertig gekennzeichnete Bereiche an. Die dort liegende Streuobstbestände sind ebenfalls gekennzeichnet.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der wertvolle Gürtel im Norden nicht tangiert.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans noch grenzen Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

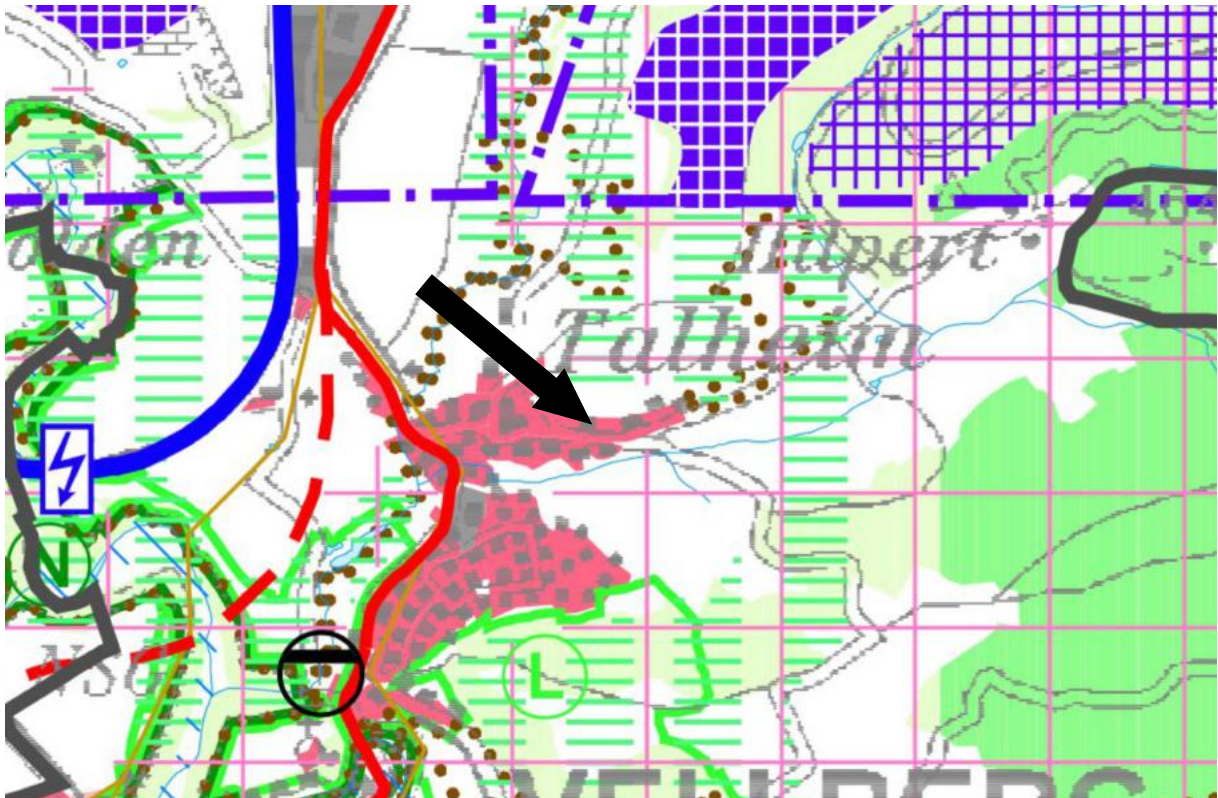


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000

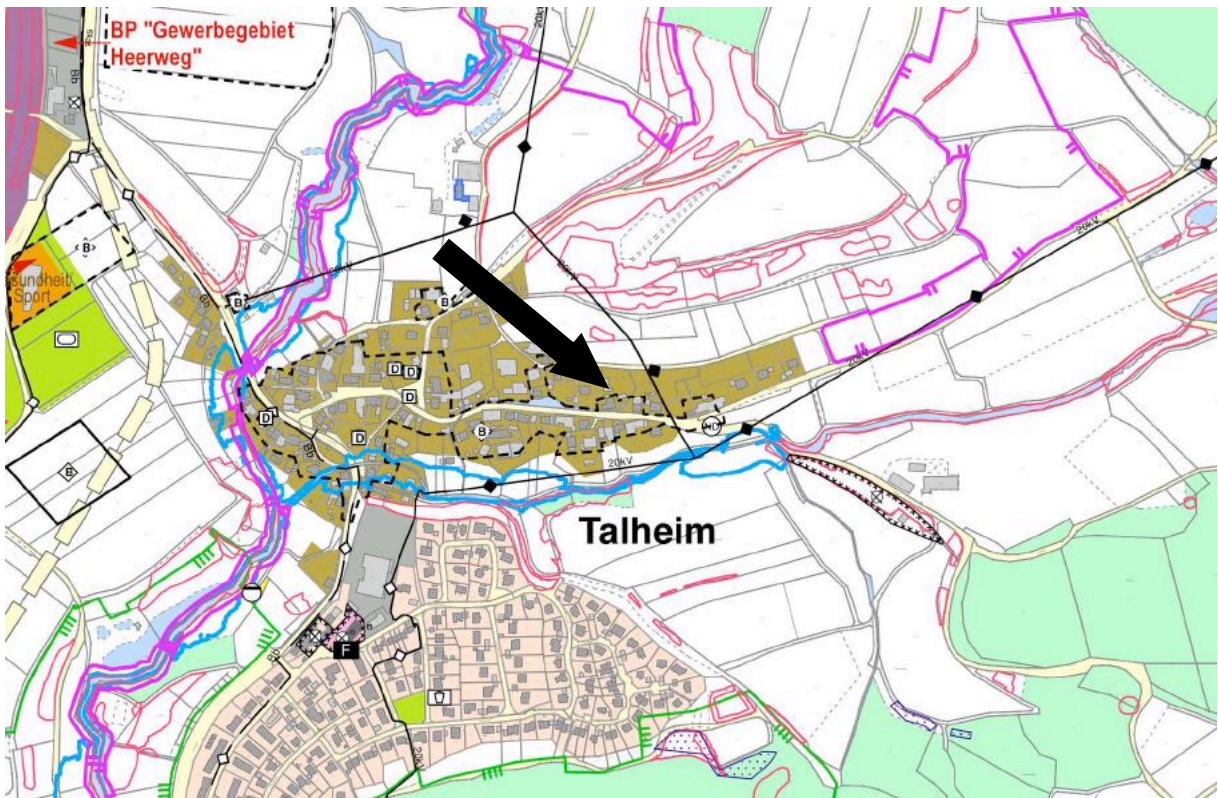


Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000

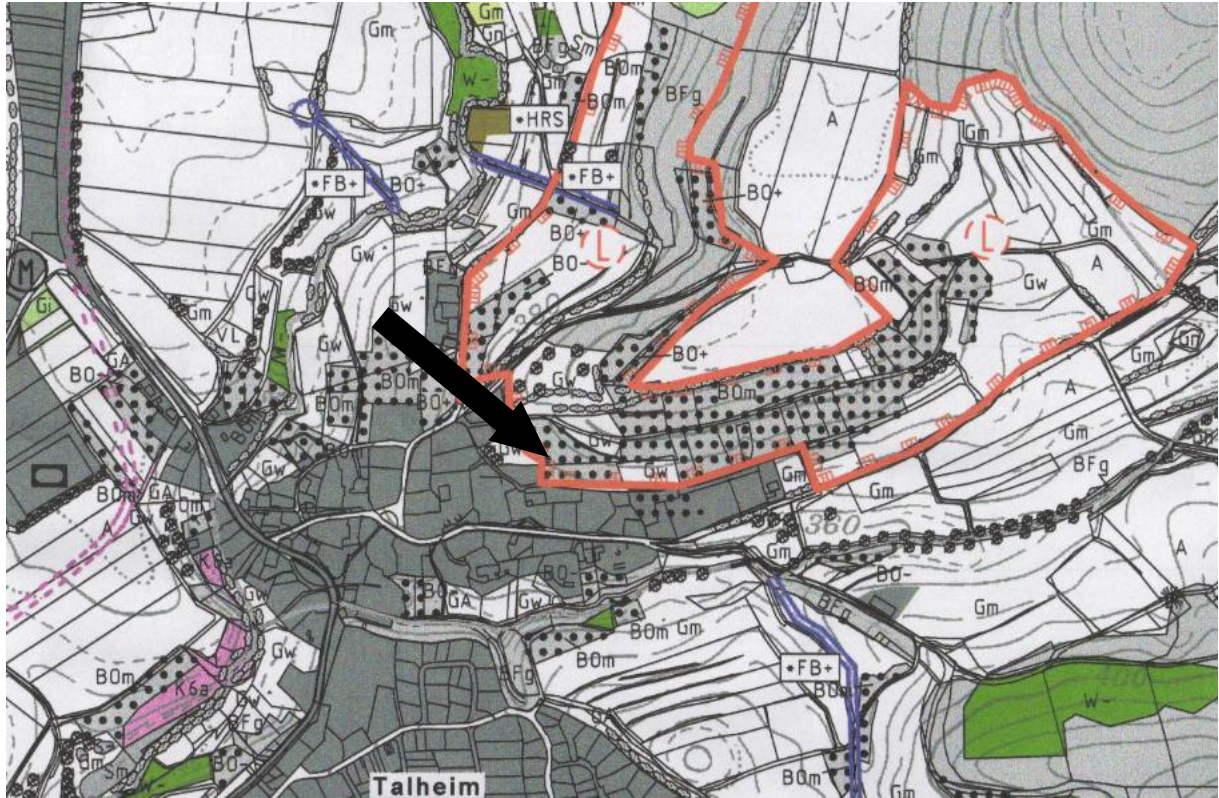


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Ilshofen-Vellberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 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 freigestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Maßgeblich sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Sarina Architektur vom 08.03.2024 sowie der Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Vellberg.

Zulässige Nutzungen sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie den Betrieben zugeordnete Wohnungen und Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen. Betriebsunabhängig Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahl (GFZ) oder Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeintrag auf 9,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf das geplante Gelände. Hierdurch kann ein Spielraum zur Lage der Gebäude im Gelände ermöglicht werden.

B.6.3 Nebenanlagen

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

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche allgemein unzulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung 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.6.4 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzte private Grünfläche sind unzulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Grünflächen (private)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In der Grünfläche ist die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig.

B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.6.11 Pflanzbindungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 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.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Vorgaben zur Ausbildung von Dächern orientiert sich an der Bestandsbebauung im Teilort. Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 bis 45° auszuführen. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können, abweichend hiervon, mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbartschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.7.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt im Norden an den Viehtriebweg sowie im Süden an die Brunnenstraße an. Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sodass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Über die Brunnenstraße besteht Anschluss an die Großaltdorfer Straße / Landesstraße L 1040 Richtung Großaltdorf und Vellberg.

B.8.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich. Die innere Erschließung obliegt insofern dem Vorhabenträger. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folglich keine inneren Erschließungsflächen festgesetzt.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Talheim Ort* und ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

B.9. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Ertüchtigungen der technischen Leitungsinfrastruktur aufgrund der Baumaßnahme sind nicht erforderlich.

B.10. Soziale Infrastruktur

Der Vellberger Teilort Talheim ist bereits in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.11.1 Umweltverschmutzung

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

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.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Im Teilort Talheim der Stadt Vellberg soll auf dem Flurstück Nr. 2004 ein Wohnhaus mit Garage realisiert werden. Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Talheim.

Damit befindet er sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 0,23 ha. Auf der Fläche befinden sich verschiedene Wirtschaftsgebäude sowie Gartenbereiche.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom April 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 09.04.2024) 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 sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im August 2024 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 größte Anteil des Geltungsbereiches ist als Barriere Offenland dargestellt.

Nach Norden schließt sich eine große Kernfläche an. Diese decken sich mit den angrenzenden Streuobstbeständen. Innerhalb des Geltungsbereiches stocken größtenteils Zwetschgenbäumen, die jedoch nicht zum Streuobstbestand gerechnet werden.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

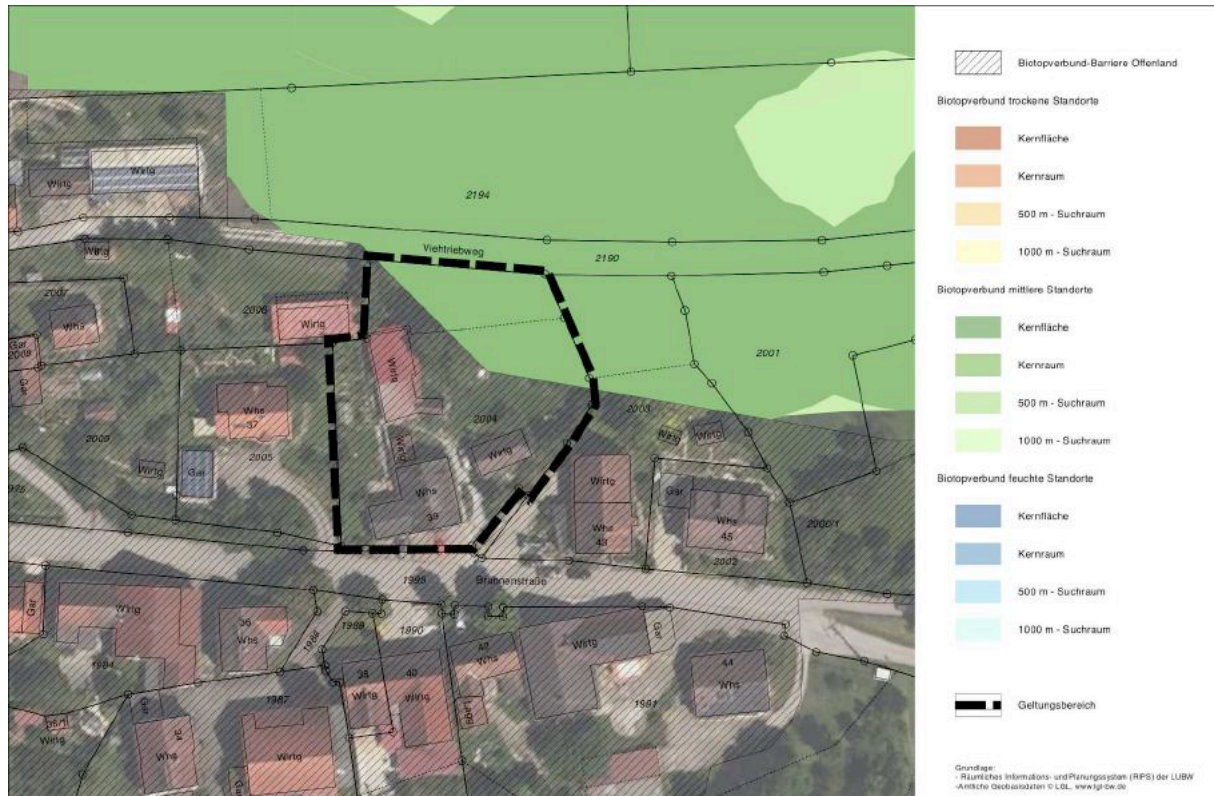


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

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.

Die Hangfläche ist eine gemähte Wiesenfläche, die als Garten genutzt wird. Es befinden sich verschiedene Spielgeräte dort. Innerhalb der Wiesenfläche stehen wild aufgekommene Zwetschgenbäume. Ein Nussbaum befindet sich im Bereich des offenen Unterstandes. Dem Baum fehlt jedoch schon ein Haupttrieb.

Der Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 2004 besteht aus Zwetschgenbäume, die sicherlich nicht gepflanzt wurden. Es stehen nur ein kleinerer Apfelbaum sowie ein Walnusbaum auf der Fläche. Der Bestand entspricht unserer Ansicht nach nicht der Definition einer Streuobstwiese, wie z.B. die Fläche nördlich des geplanten Geltungsbereiches.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese (Kreisplanung 19.03.2023)

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 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 wurde 2024 beauftragt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Das Gutachten wurde am 10.08.2024 abgeschlossen. Der Untersuchungsumfang wurde durch eine Relevanzeinschätzung (09.04.2024) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die zitierten Textteile aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte innerhalb des Plangebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Gehölze und dem Offenland in einem Radius von 50 m.

Die Kartierung erfolgte in Form der Revierkartierungsmethode der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Es wurden sechs Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

Im Plangebiet und im erweiterten Untersuchungsraum wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen (...).

Für 11 Arten ergab sich ein Brutnachweis bzw. ein Brutverdacht nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005). Es handelt sich um Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel und Star. Der Haussperling ist in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (7. Fassung, 2022) in der Vorwarnliste geführt.

Die Brutvögel nutzen schwerpunktmäßig die Gehölze im Norden innerhalb und randlich des Plangebietes (auch die installierten Nistkästen) als Brutplätze. In den überplanten Gehölzen und Gebäuden konnten keine geeigneten Bruthöhlungen oder genutzte Spalten oder Innenräume festgestellt werden. Die Gebäude werden aktiv genutzt. Die überwiegenden Bereiche sind von außen nicht frei zugänglich. Aufgehängte Nistkästen werden zum Teil aktuell genutzt.

Für 6 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Bachstelze, Buntspecht, Elster, Grünspecht, Misteldrossel und Ringeltaube.

Fledermäuse:

Am 9. Juli 2024 wurden die Gehölze und Schuppen im Bereich der überplanten Flächen auch auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin geprüft.

In den Gehölzen und Gebäuden konnten keine für Fledermäuse geeigneten, nach oben gerichteten Höhlungen bzw. auf Fledermausnutzungen hindeutende Spuren festgestellt werden. Alle Gebäude werden aktiv genutzt und bieten keine bis wenige Spalten.

Die Obstgehölze bilden den Übergang zwischen der Ortschaft und dem weitläufigen im Norden Talheims verlaufenden Streuobstmantels. Auf Grund der dichten Hecken und Gehölzstrukturen können die Freiflächen des Grundstückes zur Jagd durch Fledermäuse genutzt werden, bilden jedoch keinen Bereich einer Leitlinie.

Reptilien:

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im nördlichen Bereich des Flurstückes im Bereich der überplanten Flächen. Zur Kartierung wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes bei acht Begehungen im Zeitraum April bis August 2024 auf sich sonnende Tiere hin untersucht.

Ein adultes Zauneidechsenmännchen wurden einmalig am 7. Juni randlich des östlichen Gebäudes, im südöstlichen Grenzraum des Plangebietes nachgewiesen. Es flüchtete in Richtung des östlichen Flurstückes. Die erweiterten zwei Beobachtungen ergaben keine weiteren Nachweise.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Für die Brutstätten mäßig häufiger Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufiger Arten sowie verbreiteter Arten mit hohem Raumanspruch kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Bei dem Haussperling als Kulturfolger kann bei Erhalt der Bruthöhlen im räumlichen Umfeld davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigung für die Art nicht erheblich ist.

Fledermäuse:

Da keine Fledermäuse im Plangebiet im Zuge der Untersuchungen nachgewiesen werden konnten und der Bereich kein Teil einer Leitlinie oder essentieller Bereich eines Jagdrevieres ist, ist die Artengruppe nicht erheblich von der Planung betroffen.

Reptilien:

Da in der Artengruppe der Reptilien nur einmalig ein Tier außerhalb des Baufeldes gesichtet wurde und die Bauflächen selbst durch die Verschattungen der Gehölze nur mäßig geeignet für Reptilien sind, ist bei der Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die Art auszugehen.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Brutvögel:

Fällungen und Baufeldfreimachung dürfen auf Grund der Nutzung durch Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Die Nistkästen sind im nahen räumlichen Umfeld zu erhalten. Gehölze sind, wo möglich zu erhalten.

Reptilien:

Um Tötungen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Rückbau des zentralen Schuppens, sofern dies notwendig wird, an warmen Tagen in den Zeiträumen Ende April – Mai oder Ende August-September durchzuführen, um Tieren die Möglichkeit zum Flüchten zu geben.

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.

Eine konkrete Maßnahmenfläche wird im weiteren Verfahren benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

(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

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist als archäologischer Prüffall ausgewiesen (im Süden, entlang der Brunnenstraße).

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenfunde entdeckt werden sind unverzüglich die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde zu unterrichten (Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz). Die Funde 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.

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.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Grenzflur.

Grenzflur:

Die Grenzflur umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen.

Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

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.

Die Fläche befindet sich hauptsächlich innerhalb des Grenzpotenzial sowie geringfügig innerhalb des Vorbehaltpotenzial II.

Vorbehaltpotenzial II

Mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %).

Grenzpotenzial

Schlechte Böden (Acker-/Grünlandzahl 25 - 34 oder Böden mit Hangneigung von > 25).

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

U.7.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

U.7.13 Starkregen

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

In der Starkregenrisikokarte werden innerhalb des Geltungsbereiches bei einem Extremen
Abflussereignis Überflutungsflächen zwischen dem Wohnhaus und dem östlichen Wirt-
schaftsgebäude dargestellt. Ebenso am südlichen Rand des Flurstückes.

Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kom-
men. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung Süden zur Brun-
nenstraße hin.

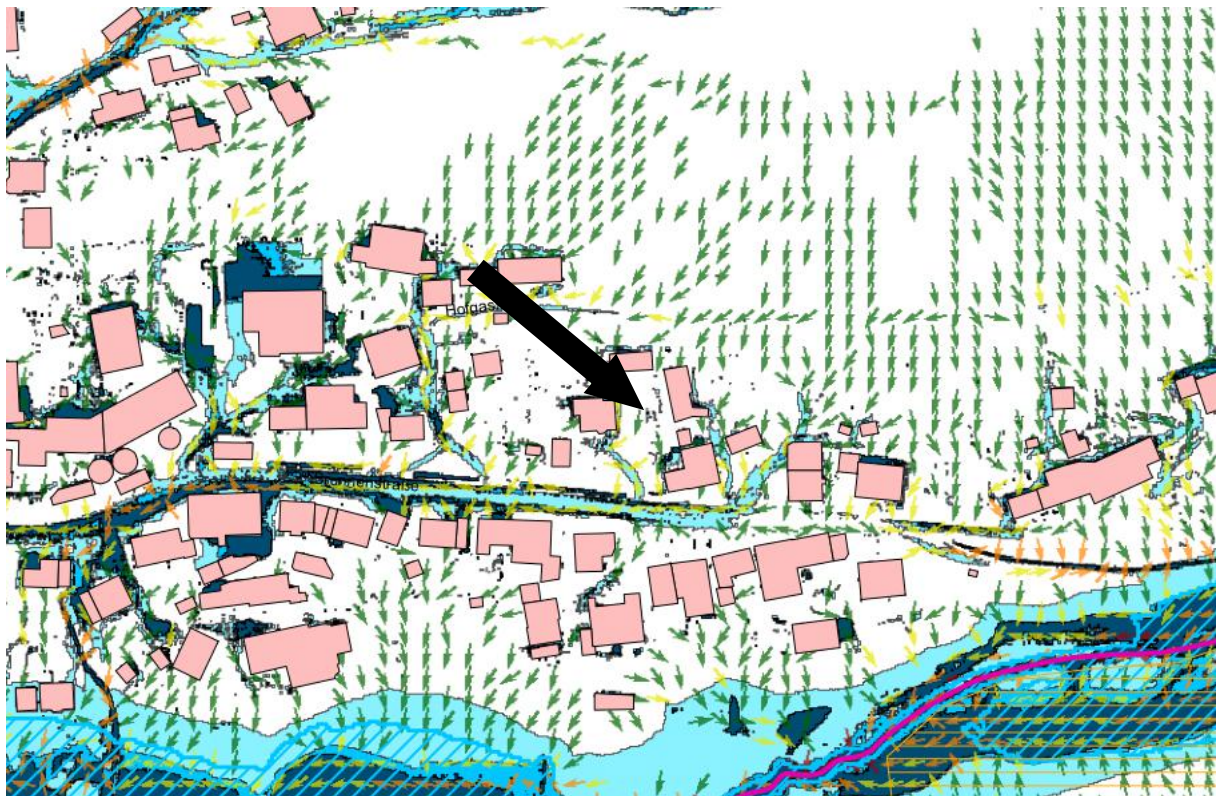


Bild 8: Starkregenrisikokarte, 1:2.500

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 nordöstlichen Ortsrand von Talheim. Das Flurstück Nr. 2004 wird von Norden durch den Viehtriebweg erschlossen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Weg ein geschotterter Feldweg.

Im Süden befindet sich das Elternhaus. Dieses wird durch die Brunnenstraße erschlossen.

Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Wirtschaftsgebäude sowie ein Hühnerstall. Das obere Wirtschaftsgebäude wird durch den nördlichen Feldweg erschlossen.

Erholungseinrichtungen sind keine innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend vorhanden.

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 April 2024 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortstrand des Teilortes Talheim der Stadt Vellberg. Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das Wohnhaus der Eltern und verschiedene Wirtschaftsgebäude. Der größte Teil der Freifläche wird als Garten genutzt. Es stocken verschieden alte Zwetschgenbäume auf der Gartenfläche. Nach Norden grenzt ein Feldweg (Viehtriebweg) an. Hier stockt eine Fliederhecke. Nach Süden grenzt an das Nachbargrundstück ein Bereich mit durchgewachsenen Sträuchern.

Nach einer Relevanzeinschätzung von 09.04.2024 wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner beauftragt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Das Gutachten wurde im August 2024 fertiggestellt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse sowie Zauneidechsen untersucht.

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 den Haller-Hohenloher-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Nach Süden geht es in den Quartären Sinterkalk. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus

Pararendzina zum anderen aus Pelosol-Pararendzina auf Gipskeuper zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

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

Es befinden sich verschiedene Gebäude (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude) innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso sind Teilbereiche schon völlig oder teilweise (Schotterflächen) versiegelt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen jetzt schon zerstört oder teilweise beeinträchtigt.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1,5	6
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 liegt am nordöstlichen Ortsrand von Talheim. Von Norden wird das Flurstück Nr. 2004 von einem Feldweg (Viehtriebweg) bedient. Südlich grenzt das Flurstück direkt an die Brunnenstraße. Im südlichen Bereich befindet sich das Wohnhaus der Eltern sowie verschiedene Wirtschaftsgebäude. Das Gelände steigt dann steil Richtung Norden an.

Im Norden sowie Osten schließt eine Streuobstwiese an.

Der Flächen im Norden außerhalb des Geltungsbereiches weisen eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund sowie Naturschutz auf.

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“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Nach Süden geht es in den Quartären Sinterkalk über.

Der Gipskeuper ist als Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter ausgewiesen.

Es befinden sich keine Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. In der TK ist eine Quelle in diesem Bereich verzeichnet.

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 nordöstlichen Ortsrand von Talheim. Das Flurstück Nr. 2004 ist teilweise mit einem Wohngebäude sowie verschiedenen Wirtschaftsgebäuden

bestanden. Verschiedene Flächen sind teilweise oder vollständig versiegelt. Die restliche Fläche wird als Garten genutzt. Teilweise Rasen, Nutz- oder Ziergarten. Verschiedene Zwetschgenbäume stehen auf der Fläche. Die Hangneigung richtet sich nach Süden, stellenweise sehr steil.

Die Randflächen Richtung Norden sowie Osten sind nicht bebauten und dienen der Kaltluftentstehung. Der Abfluss Richtung Brunnenstraße ist jedoch schon jetzt durch die bestehenden Gebäude beeinträchtigt.

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 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Talheim. Das Flurstück 2004 erstreckt sich vom Viehtriebweg im Norden bis zur deutlich tieferliegenden Brunnenstraße im Süden. Entlang der Brunnenstraße befinden sich die bestehenden Gebäude (Wohnhaus sowie Wirtschaftsgebäude). Der Hang im Norden wird als Rasenfläche genutzt. Es stocken am Rand verschiedene Bereiche mit Sträuchern und Bäumen. Innerhalb der Fläche stehen vereinzelte Zwetschgenbäume unterschiedlichen Alters.

Von Süden ist der Hang mit der Rasenfläche nicht einsehbar. Nach Norden steigt nach dem Feldweg das Gelände weiter an.

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

Es befinden sich verschiedene Gebäude (Wohnhaus sowie Wirtschaftsgebäude) auf dem Flurstück Nr. 2004. Kulturgüter sind keine vorhanden.

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).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses im Zuge der Betriebsübergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs sowie die Umnutzung bestehende landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude geschaffen. Aufgrund der Umnutzung handelt es um ein standortgebundenes Vorhaben welches als sinnvolle Arrondierung des Ortsteils fungiert.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden an die Bedürfnisse der Vorhabenträger angepasst. Ferner orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen Strukturen im Vellberger Teilort Talheim.

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, etc.) ist im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich.

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

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

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

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	Kreisplanung	April 2024
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	10.08.2024
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)	2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Brunnenstraße**“ 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

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Sarina Architektur vom 08.03.2024 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Vellberg

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- den Betrieben zugehörige Wohnungen und Wohngebäude,
- zugehörige Nebenanlagen.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

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

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m. Die Höhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind ober- und unterirdische Nebenanlagen allgemein unzulässig.

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 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in der festgesetzten privaten Grünfläche, zulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzte private Grünfläche sind unzulässig

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

Der Abriss von Gebäuden ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. verboten.

(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 „**Brunnenstraße**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 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)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 bis 45° auszuführen. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können, abweichend hiervon, mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner oder mehrerer Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m,
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m,
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen

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

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

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 0,8 m Höhe einen mindestens 0,5 m breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 0,6 m tiefe durchwurzelbare Substratschicht aufweisen.

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 Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,2 m. Werbeanlagen über Dach sowie freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) 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 Landratsamt - Bau- und Umweltamt 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 Landratsamt - Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 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 2,0 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 2,0 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 StraÙen durch Fahrzeugruckhaltesysteme“ (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	21.02.2025
Auslegungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 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 13.02.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)