

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GÄBLESÄCKER, ERWEITERUNG“
IN GRÜNDELHARDT

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. Dichte- und Bedarfsberechnung	8
B.4.1 Dichteberechnung	8
B.4.2 Bedarfsberechnung	8
B.5. Übergeordnete Planungen	10
B.5.1 Regionalplanung	10
B.5.1.1 Regionalplan	10
B.6. Kommunale Planungsebene	10
B.6.1 Flächennutzungsplan	10
B.6.2 Landschaftsplan	10
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.7.3 Nebenanlagen	14
B.7.4 Bauweise	14
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.7.6 Zahl der Wohnungen	14
B.7.7 Flächen für Tiefgaragen	14
B.7.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.7.10 Grünflächen (öffentliche)	15
B.7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.7.12 Pflanzgebote	15
B.7.13 Pflanzbindungen	15
B.8. Örtliche Bauvorschriften	16
B.8.1 Äußere Gestaltung	16
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	16
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.8.6 Stellplätze	16
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.9. Verkehr	17
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.9.2 Innere Erschließung	17
B.10. Technische Infrastruktur	17
B.10.1 Wasserversorgung	17

B.10.2	Abwasserbeseitigung	17
B.10.3	Stromversorgung	17
B.11.	Bodenordnende Maßnahmen	17
	UMWELTBERICHT	18
U.1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	18
U.2.	Städtebauliche Konzeption	18
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	18
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	18
U.5.	Übergeordnete Planungen	18
U.5.1	Regionalplanung	18
U.5.1.1	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	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	21
U.7.4	Biotopverbund	22
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	23
U.7.6	Artenschutz	23
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	23
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	24
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	25
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	25
U.7.10	Landwirtschaft	26
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	26
U.7.12	Altlasten	26
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	27
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	27
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	27
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
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	33
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	34
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	34
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	34
U.8.4.1	Eingriff- Ausgleichsbilanzierung	35
U.9.	Maßnahmenkonzeption	36
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	36
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	36
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	37
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	37
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	37
U.9.4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	37
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	37
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	37
U.10.	Zusätzliche Angaben	38
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	38
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	38
U.10.4	Zusammenfassung	38
U.10.5	Referenzliste	40
TEXTTEIL		41
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	41
O	Örtliche Bauvorschriften	46
H	Hinweise und Empfehlungen	48
VERFAHRENSVERMERKE		51
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		53
ANHANG		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM3)	
ANLAGEN		
	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Gekoplan 31.10.2020)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	9
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3:	Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000	11
Bild 4:	Landschaftsplan "Crailsheim", 1:20.000	12
Bild 5:	Luftbild, 1:2.500	12
Bild 6:	Bestand Streuobstwiese, 1: 3.000	22
Bild 7:	Biotopverbund, 1: 4.000	23

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

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

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

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

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft

- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Frankenhardt plant im Ortsteil Gründelhardt die Erweiterung des Wohngebietes im Anschluss der Straße Gäßlesäcker. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Gründelhardt sollen dringend benötigte, neue Bauplätze für die lokale Bevölkerung geschaffen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde sind hier neben den charakterisierenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die vorliegende Planungsaufstellung soll die sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Die Gemeinde Frankenhardt verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die Bauplatznachfrage hat sich in den vergangenen Jahren deutlich intensiviert. Aktuell gibt es in Gründelhardt keinen freien Bauplatz. Im laufenden Jahr 2021 erschließt die Gemeinde im Siedlungsschwerpunkt Honhardt 18 Bauplätze. Der durchschnittliche Verkauf an Wohnbauplätzen liegt in der Gemeinde bei etwa 12 Stück im Jahr, wobei die Nachfrage deutlich höher ist.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine baurechtliche Genehmigung von Wohnhäusern zu schaffen, ist die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, in welchem Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen knapp 600 m² und 750 m² für Einfamilienhäuser und zwischen knapp 900 m² und 1.000 m² bei Mehrfamilienhäusern.

Das Baugebiet wird sowohl mit einer neuen Zufahrt von der Landesstraße L 1064 als auch über die Straße „Gäßlesäcker“ erschlossen. Die Innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Gäßlesäcker sowie den Neubau von inneren Erschließungsstraßen, welche in nördliche Richtung zum bereits vorhandenen Feldweg mittels drei Stichstraßen, die mit einem Gehweg an Wendehämmern enden, erfolgen. Die Stickerschließungen dienen rein der Anliegerzufahrt. Die Wendehämmer sind diesbezüglich ausreichend dimensioniert.

Im Süden wird ein öffentlicher Grünstreifen zur Landesstraße festgesetzt. Dieser dient zur Eingrünung des Gebietes und zudem für den erforderlichen Abstand von 20 m zur übergeordneten Straße.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,6 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bauflächen	1,88 ha	71,8 %
• Öffentliche Grünflächen	0,22 ha	8,3 %
• Verkehrsflächen	0,52 ha	19,8 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,6 ha. Es werden dabei 22 Bauplätze für Einfamilienhäuser (WA 1) und 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geschaffen (WA 2). Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im WA 1 ist von einer maximalen Auslastung von 44 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 33) ausgegangen. Im WA 2 sind 6 Wohnungen im Einzelhaus bzw. 3 je Doppelhaushälfte zulässig. Hierbei werden bei einer durchschnittlichen Belegung von 6 Wohnungen je Haus angenommen. Somit ergeben sich 24 Wohnungen im WA 2. Insgesamt werden somit im Gebiet 57 Wohnungen geschaffen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,4 Personen pro Haushalt (LK SHA, Stand: 2017) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 137 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 53 Einwohnern. Die Mindestvorgaben von mindestens 40 Einwohnern je Hektar werden somit deutlich erreicht. Die Überschreitung kann ggf. als „Ausgleich“ für andere Wohngebiete herangezogen werden, die die Mindest-Bruttowohndichte unterschreiten würden.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung stehen immer weniger Wohnbauflächen zur Verfügung, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche zu decken. Aufgrund der dargestellten Verkaufszahlen der letzten fünf Jahre, ist von einem plötzlichen Rückgang nicht auszugehen.

Frankenhardt hat aktuell 4.903 Einwohner (Stat. Landesamt BW, Stand: 2019). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da es sich hierbei um eine mittelfristige Planung handelt geht man von einer 10-jährigen Bedarfsentwicklung im Ergebnis aus. Die Mindest-Bruttowohndichte beträgt 40 Einwohner pro Hektar, welche (wie im Kapitel B.4.1 „Dichte“ ausführlich dargestellt) eingehalten wird. Somit ergibt sich für die Gemeinde Frankenhardt ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von 3,68 ha.

	Einwohner 31.12.2019	Eigenentwicklung 3,0% / 10 Jahre	Bruttowohndichte EW / ha	Wohnbauflächenbedarf in ha in 10 Jahren
Frankenhardt	4.903	147 EW	40	<u>3,68</u>

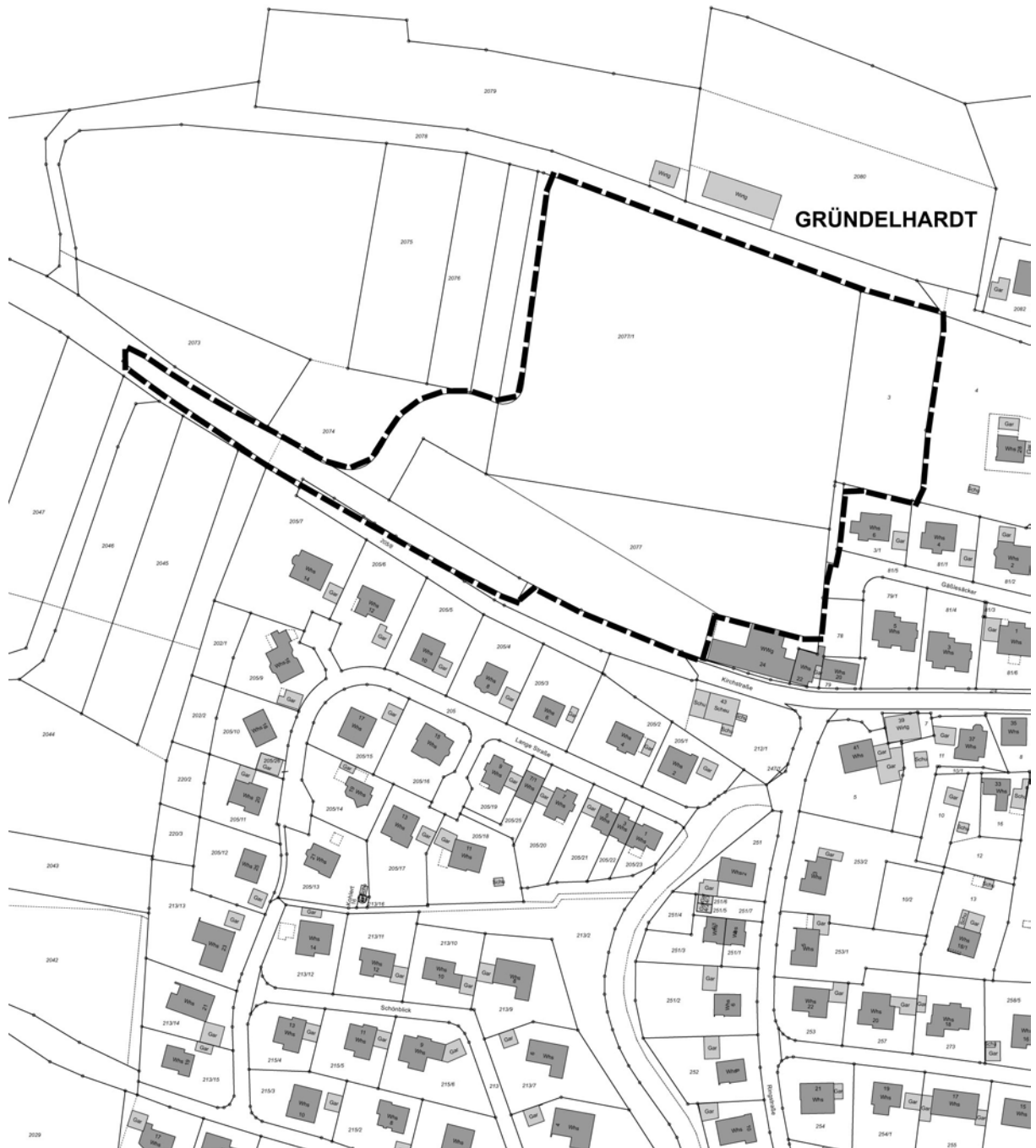
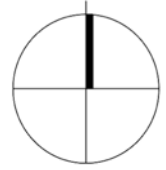


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet weitestgehend als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan „VVG Crailsheim“ ist der Geltungsbereich gänzlich als Wohnbaufläche dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht tangiert.

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach“ hat das Büro Schmid, Treiber und Partner 2011 einen Landschaftsplan erstellt.

Die geplante Erweiterung ist im Landschaftsplan eingetragen.

Für den Bereich ist zudem die Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die standörtlichen Gegebenheiten gewünscht.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Northwest I, in Kraft getreten am 23.01.1978
- Kirchstraße, in Kraft getreten am 23.07.1992
- Kohlert II, in Kraft getreten am 20.02.1981

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Northwest, in Kraft getreten am 12.02.1968

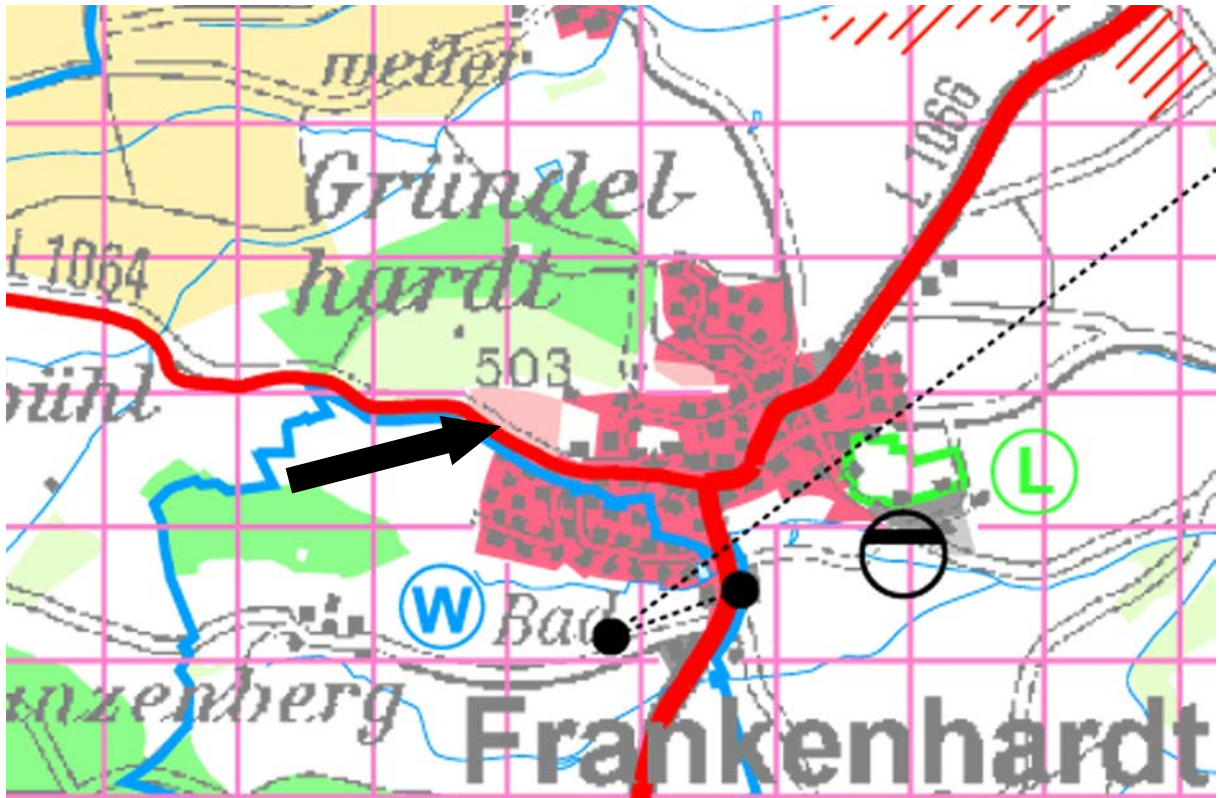


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

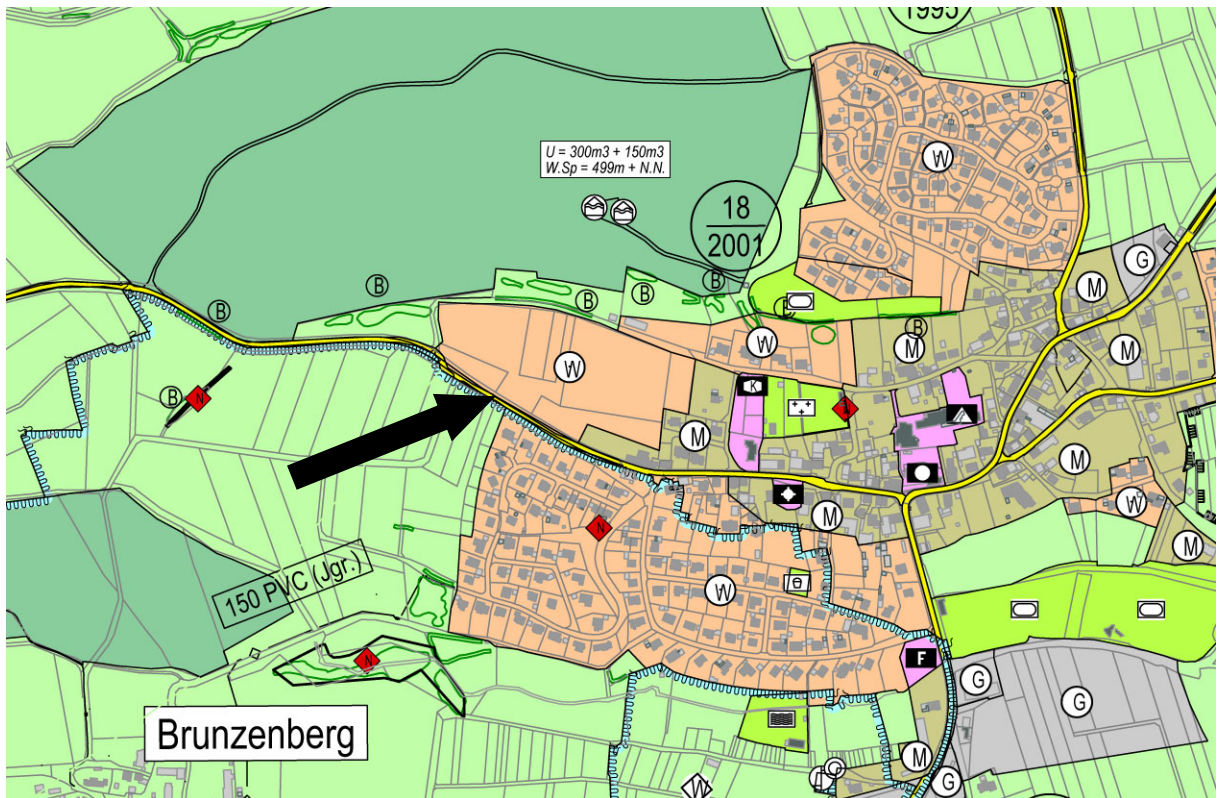


Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000

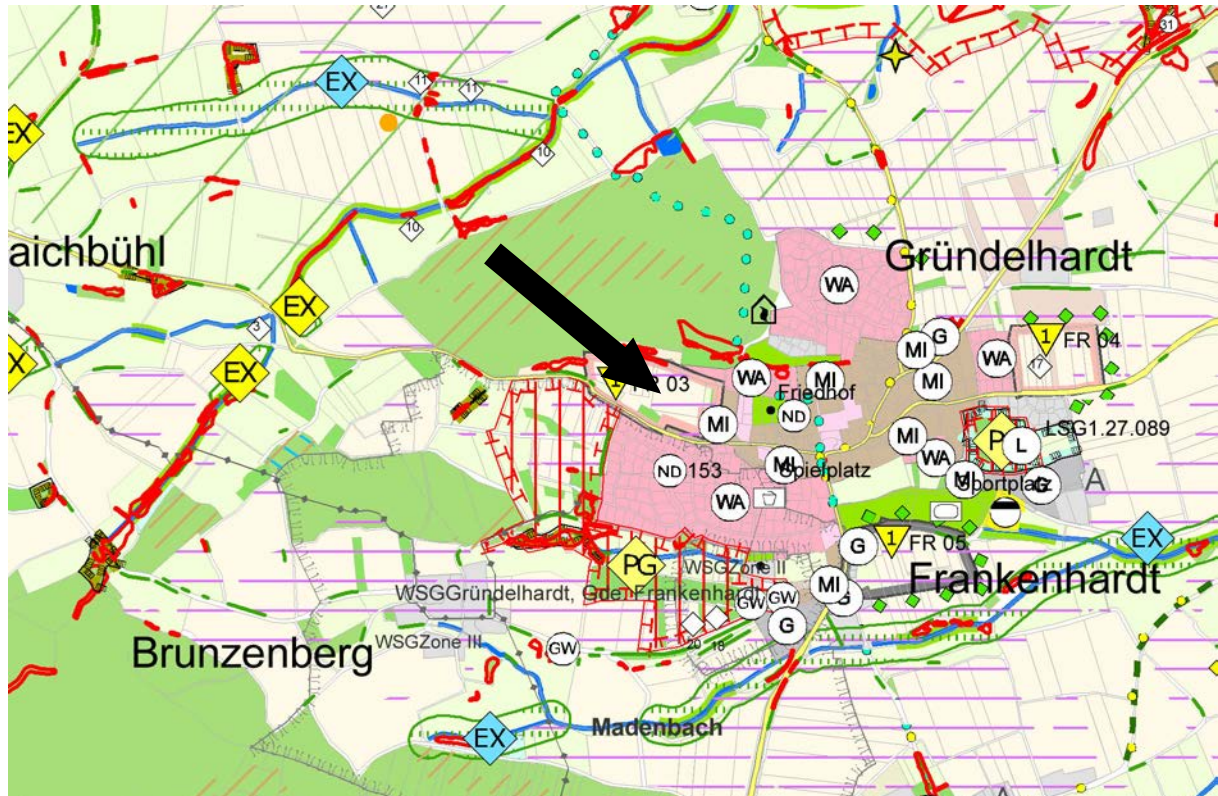


Bild 4: Landschaftsplan "Crailsheim", 1:20.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.500

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

In vorliegender Planung ist ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt. Diese unterscheiden sich dahingehend, dass eine unterschiedliche Zahl der Wohnungen, sowie unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt sind. Durch die Anzahl der Wohnungen sind im WA 2 sogenannte „Mehrfamilienhäuser“ zulässig. Da „Mehrfamilienhäuser“ kein rechtlich fundierter Begriff ist, wird dieser in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht erwähnt.

Hinweis: Insofern nicht explizit aufgelistet gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das WA 1 und WA 2 gleichermaßen.

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die Gebäudekubatur im WA 1 kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH) von 6,75 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,0 m in ausreichenden Maß begrenzt werden. Bei Pult- und Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig.

Im WA 2 ist eine maximale Außenwandhöhe (AH) von 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10 m zulässig. Für Flach- und Pultdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.7.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.7.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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.7.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung im WA 1 auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt. Im WA 2 sind sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

B.7.7 Flächen für Tiefgaragen

Die Gemeinde Frankenhardt möchte den ruhenden Verkehr bei Mehrfamiliengebäude aus städtebaulichen Gründen und zur Schonung der beanspruchten Nutzflächen nicht vollstän-

dig als offene Stellplätze oder Garagen angelegt haben. Daher muss für Gebäude ab vier Wohnungen auf dem Grundstück für 2/3 der geforderten zwei Stellplätze pro Wohnung eine Tiefgarage errichtet werden (betrifft nur das WA 2).

B.7.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Aus städtebaulichen Aspekten werden im WA 1 die Ausführungen der Zufahrten in ihrer Breite beschränkt. Eine Zu- und Ausfahrt über den öffentlichen Grünstreifen zur L 1066 ist unzulässig.

B.7.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.10 Grünflächen (öffentliche)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird im Süden Richtung Landesstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Kompensation des Eingriffs wird innerhalb der Grünfläche ein Teil der bestehenden Streuobstwiese erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

B.7.11 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 gemacht.

Das Grünland unter den Streuobstbäumen ist extensiv zu entwickeln.

Die Flächen für die Regenrückhaltung sind naturnah zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.7.12 Pflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraßen sind schmalkronige Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der bestehenden Streuobstwiese sind Obstbäume zu pflanzen

B.7.13 Pflanzbindungen

In der ausgewiesenen Grünfläche werden bestehende Obstbäume mit einer Pflanzbindungen versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

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

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.8.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind, unabhängig von Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 0,80 m zulässig.

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

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Erschlossen wird das Gebiet durch eine neue Erschließungsstraße zwischen der Landesstraße L 1064 und der Gemeindeverbindungsstraße Gäßlesäcker.

Hinweis: Nach § 22 StrG sind im Abstand von 20 Metern zur Landesstraße keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

B.9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Querverbindung, von welcher nördliche Stichstraßen abzweigen.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

B.10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Trennsystem.

B.10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Frankenhardt, im Januar 2022

Schmidt
(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 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1.1 „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 in der Gemeinde Frankenhardt am westlichen Ortseingang von Gründelhardt an der Landesstraße L 1064. Damit befindet sich der Bereich in der Großlandschaft des Schwäbisch Keuper-Lias-Land und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 2,6 ha und besteht aus Acker- und Wiesenflächen. Im Osten grenzt der Teilort Gründelhardt direkt an. Im Norden befinden sich außerhalb Waldflächen sowie eine geschützte Feldhecke. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan Nordwest (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Frühjahr 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 19.12.2019) 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:

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Fledermäuse, Falter und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Herbst 2020 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

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope liegt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Biotopname: „Feldhecken westlich von Gründelhardt“
(Nr. 16825 127 0006)

geschützt als: Feldhecken und Feldgehölze

Fläche: 0,0725 ha

Biotopbeschreibung:

„Biotopbeschreibung von 1997 nicht mehr zutreffend. Die Magerrasenanteile entsprechen nicht mehr den Erfassungskriterien (aufgrund von Eutrophierung, Beschattung, Beweidung und zum Teil sind die Magerrasen auch nur noch wenige m² groß) und wurden gelöscht. Der Biotopname wurde dementsprechend geändert. Im Westen wurden zwei neue Heckenabschnitte in das Biotop miteinbezogen.

2015: Das Biotop umfasst 3 ähnlich aufgebaute, dicht und hoch gewachsene Feldhecken mit Bäumen, die am westlichen Ortsrand von Gründelhardt zwischen einem asphaltierten Feldweg und zwei Streuobstwiesen entlang ziehen. Sie werden regelmäßig zurückgeschnitten. Parallel zur westlichen Hecke verläuft innerhalb des nördlich angrenzenden Streuobstbestandes eine Hainbuchen-Baumreihe, die ebenfalls regelmäßig geschnitten wird. In den Säumen bestimmen häufig Himbeeren das Bild.

1997: Die dicht und hoch gewachsene Feldhecke mit Bäumen verläuft auf einer Strecke von 135m entlang einem geschotterten Feldweg in W-O Richtung vom nach Westen anschließenden Wald weg. Die Feldhecke wird regelmäßig zurückgeschnitten. Der sehr schmale Saum ist dominant mit Himbeeren bewachsen. Nach Norden schließt ein Streuobsthang an. 25m hangaufwärts verlaufen zwei lineare Magerrasen basenreicher Standorte vor dem anschließenden Wald in W-O Richtung. Sie sind durch den Verbund mit der Feldhecke geschützt. 80m nordöstlich davon verläuft wiederum vor dem Waldrand auf demselben Südhang ein 40m langer und 10m breiter Magerrasen basenreicher Standort. 30m östlich davon breitet sich auf zwei 10m voneinander getrennten Teilflächen vor dem Wald zwischen lückig stehenden,

hochstämmigen Obstbäumen Magerrasen basenreicher Standorte aus. Diese drei Teilflächen sind durch den Verbund geschützt. Der gesamte Südhang ist ein wechselnd dichter Streuobstbestand, der extensiv gemäht, oder beweidet wird.

Bei den Obstbäumen handelt es sich hauptsächlich um Zwetschgenbäume. Am Rand gehen die einzelnen Magerrasen-Teilbiotop fließend in Salbei-Glatthafer Wiesen über.“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung

Schutzstatus: flächenhaftes Naturdenkmal

U.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstückgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht berücksichtigt.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestand

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gründelhardt. Das geplante Wohngebiet liegt nördlich der Landesstraße L 1064. Der Streuobstbestand befindet sich parallel der Landesstraße. Es handelt sich um ältere Obstbäume. Richtung Norden befanden sich zwei große Birken. Diese wurden schon im Winter 2020 gefällt. Der Bestand hat eine Fläche von 2.432 m². Das Grünland wird als Fettweide genutzt (siehe Bild 6). Die Fläche des bestehenden Streuobstbestandes erfüllt somit gemäß § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) die Mindestfläche von 1.500 m² und ist auszugleichen.

Prognose

Durch den geplanten Bebauungsplan entfallen auf insgesamt 2.432 m² Streuobst 17 Streuobstbäume.

Durch die Pflanzbindung in der öffentlichen Grünfläche werden 958 m² Streuobst gesichert. Da die Flächengröße der Pflanzbindung jedoch unter 1.500 m² liegt, verliert dieser Bereich den Schutzstatus eines geschützten Streuobstbestandes und muss ebenfalls ausgeglichen werden.

Da keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, erfolgt der Ausgleich extern (siehe U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen).



Bild 6: Bestand Streuobstwiese, 1: 3.000

U.7.4 Biotopverbund

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

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume innerhalb von 500 m und 1000 m dargestellt.

Bestand

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Kernflächen mittlerer Standorte. Die Kernfläche im Osten ragt teilweise in den Geltungsbereich hinein. Auf dieser Fläche stehen Gehölze, die sich auf einem privaten Grundstück innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nordwest befinden. Weiter nördlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls ein Streuobstbestand. Die bestehende Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht aufgeführt. Ist jedoch auch als Kernfläche zu werten.

Die beiden Kernflächen werden durch einen Suchraum verbunden.

Prognose

Der nördlich liegende Streuobstbestand außerhalb des Geltungsbereiches bleibt unverändert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Landesstraße wird ein Teil des bestehenden Streuobstbestandes erhalten. Somit verbleibt ein Trittstein Richtung Norden.



Bild 7: Biotopverbund, 1: 4.000

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie. 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 Zauneidechse und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling 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.

Innerhalb des geplanten Wohngebiets wurden Brutvögel, Fledermäuse (Quartiere in Bäumen), die Zauneidechse sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Jahr 2020 durch das Büro GEKOPLAN untersucht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Brutvögel:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie direkt angrenzend wurden für 8 Vogelarten ein Brutnachweis erbracht.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Rote Liste BW	Häufigkeit
Amsel	Turdus merula	ungefährdet	sehr häufig
Blaumeise	Parus caeruleus	ungefährdet	sehr häufig
Buchfink	Fringilla coelebs	ungefährdet	sehr häufig
Kohlmeise	Parus major	ungefährdet	sehr häufig
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	ungefährdet	sehr häufig

Fledermäuse:

In den Bäumen der Streuobstwiese wurden verschiedene Höhlungen gefunden und untersucht. Viele Höhlungen sind nicht für Fledermäuse geeignet. Die restlichen wurden auf eine Nutzung hin untersucht. Es konnten keine Kotspuren oder Kadaver gefunden werden.

Zauneidechse:

In den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Steinhäufen oder Heckensäumen wurden keine Zauneidechsen gefunden.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

Im Grünland innerhalb des Geltungsbereiches wächst kein Großer Wiesenknopf.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Die im Geltungsbereich brütenden Vogelarten sind alle als sehr häufig vorkommende Arten aufgeführt. Außerdem sind alle der Arten auf der Roten Liste für Baden-Württemberg als un gefährdet aufgeführt.

Somit wird für diese Arten keine erhebliche Störung angenommen.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen, ist die Baumfällung außerhalb der Brutzeit (März-September) durchzuführen.

Fledermäuse, Zauneidechsen sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen im Geltungsbereich nicht vor.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

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.

Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF) erforderlich.

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Südlich der Landesstraße befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Gründelhardt, Gemeinde Frankenhardt“ (Nr. 127 155) Zone III.

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft sind.

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

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine zusammenhängende Waldfläche. Diese ist als Erholungswald Stufe 2 festgesetzt.

U.7.12 Altlasten

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

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

Das geplante Wohngebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Gründelhardt an der Landesstraße L 1064. Teile der geplanten Fläche befinden sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwest“. Die Flächen wurden jedoch nicht alle umgesetzt. Die momentane Nutzung besteht aus Acker und Wiesenflächen. Eine Feldwegverbindung führt im Norden am Geltungsbereich entlang und trifft dann auf die Landesstraße.

Erholungseinrichtungen gibt es keine im Geltungsbereich.

Prognose

Die Naherholungsfunktion des nördlich verlaufenden Weges bleibt erhalten. Fußwege verbinden die geplanten Stichstraßen mit dem Weg und ermöglichen somit eine vereinfachte Erholungsnutzung durch die Bevölkerung.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Bestand der im Juli 2020 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 2009) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist Anhang 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden teilweise intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Richtung Landesstraße werden die Flächen beweidet. Größtenteils handelt es sich um eine Magerweide, die mit Obstbäumen bestanden ist. In der Weide befindet sich ein Steinhaufen. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan „Nordwest“ (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert. Im Bestandsplan der Biotoptypen werden die dort festgesetzten Nutzungen dargestellt und nicht der aktuell vor Ort vorkommende Biotoptyp.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft außerhalb eine geschützte Feldhecke.

Das Büro Gekoplan untersuchte im Jahr 2020 Brutvögel, Fledermäuse (Quartiere in Bäumen), die Zauneidechse sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und erstellte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Der bestehende Streuobstbestand erfüllt gemäß § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) die Definitionen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko punk te	Definition
21.41	Anthropogene Gesteinshalde	23	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
33.41	Fettwiese	13	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
33.51	Magerweide mittlerer Standorte	21	hohe naturschutzfachliche Bedeutung
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	13	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
35.30	Brennnessel-Bestand	8	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	geringe naturschutzfachliche Bedeutung
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Tier und Pflanze wider.

Prognose

Es kommt zu Verlusten von Ackerflächen sowie den Grünlandbereichen mit Streuobstbeständen Richtung Landesstraße. Teilbereiche des Streuobstes werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Es erfolgt eine Durchgrünung des Wohngebietes durch die Festsetzung schmalkroniger Bäume entlang der Erschließungsstraßen.

Der Verlust der gesamten Streuobstfläche ist extern auszugleichen.

Zauneidechsen sowie Falter wurden nicht nachgewiesen. Die kartierten Vogelarten gehören zu häufig vorkommenden Arten. Somit führt der Verlust der Brutreviere zu keiner erheblichen Beeinträchtigung gemäß § 44 BNatSchG.

Insgesamt kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, welches auszugleichen ist.

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 zulassen.
- **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 Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen. Der geologische Untergrund besteht aus Schilfsandstein und Dunklem Mergel. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Braunerden zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehmsand über Lehm oder Ton.

Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel bis hoch und die Bodenfruchtbarkeit gering bis mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit gering bis mittel angegebeben. Ein spezieller Standort für die Vegetation wird mit hoch bewertet.

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

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering-mittel	1,5	6
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel-hoch	2,5	10
Filter- und Puffer für Schadstoffe	gering-mittel	1,5	6
Spezieller Standort für die Vegetation	hoch	3	12

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

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

Der Geltungsbereich überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwest“. Diese Bereiche werden entsprechend dem im Bebauungsplan geplanten Nutzung dargestellt und entsprechend bilanziert.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-)Stoffe, als Sonderstandort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Gründelhardt an der Landesstraße L 1064. Die Flächen werden momentan hauptsächlich als Acker- aber auch als Grünlandflächen genutzt. Die Flächen haben keinen direkten Bezug zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Ökologisch wertvolle Flächen befinden sich im Norden außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwest“.

Prognose

Es kommt zu Verlust von Ackerflächen und Grünlandbereichen entlang der Landesstraße. Langfristig ist eine Erweiterung des Wohngebietes nach Westen geplant. Somit werden auch diese landwirtschaftlichen Flächen langfristig der Nutzung entzogen.

Der Erhalt eines Restbestandes an Streuobst entlang der Landesstraße bietet Tieren einen Trittstein in Richtung der nördlich liegenden höherwertigeren Bereiche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich des Schilfsandsteines. Hydrologisch wird der Bereich der hydrogeologischen Einheit des Oberkeupers und oberer Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwasserleiter beziehungsweise Grundwassergeringleiter eingestuft.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

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.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Das geplante Regenrückhaltebecken soll die Gefahr von Hochwässern verringern.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zum einen aus Ackerflächen sowie Grünlandflächen. An der Landesstraße befindet sich ein Rest einer Streuobstwiese. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden. Die Flächen fallen Richtung Landesstraße hin ab.

Östlich des Geltungsbereiches und südlich der Landesstraße befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Die Kaltluft der noch unbebauten Flächen fließt Richtung Wohnbebauung südlich der Landesstraße.

Der Geltungsbereich überlagert im Osten teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwest“.

Die bestehenden Bäume wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Kaltluftleitbahnen werden damit nicht überplant.

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Ebenso die Grünflächen entlang der Landesstraße.

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

Momentan wird die Fläche als Acker- sowie Grünland bewirtschaftet. Im Bereich der Landesstraße befindet sich ein Rest einer Streuobstwiese.

Die Fläche ist gut von der Landesstraße einsehbar. Das bestehende Wohngebiet bildet den momentanen Ortsrand. Das südlich der Landesstraße liegende Wohngebiet reicht weiter nach Westen in die Landschaft.

Nach Norden schließt sich eine große zusammenhängende Waldfläche an.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Entlang der Landesstraße wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich werden die vorhandenen Obstbäume erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Ebenso wird das geplante Regenrückhaltebecken mit Einzelstrauchpflanzungen begrünt. Hierdurch entsteht eine Einbindung des geplanten Wohngebietes.

Nach Westen wird das Wohngebiet nicht eingegrünt, da langfristige eine Erweiterung geplant ist. Diese erhält dann eine großflächige Eingrünung zur freien Landschaft hin.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestand

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

Prognose

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

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 beschreibt 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

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes sowie der Landesstraße kommen.

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.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

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

U.8.4.1 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan Gäßlesäcker ergibt sich ein Defizit von 53.220 Ökopunkten. Durch die Maßnahme eM1; Anlage einer Streuobstwiese und Ansaat einer artenreichen Fettwiese werden 18.000 Ökopunkte geschaffen.

Das verbleibende Defizit von 35.220 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahme: Ansiedelung eines Wendehalses auf dem Sandberg ausgeglichen.

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	154.752	138.390	-16.362				
Boden	134.904	98.047		-36.857			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-16.362	18.000	1.638	
Boden	-36.857	0	-36.857	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft	verbal argumentativ			
Landschaftsbild	verbal argumentativ			
Summe (Ökopunkte)	-53.220	18.000	-35.220	

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Diese gelten auch für die Bauphase. Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens um den Abfluss zu verzögern und die Gefahr von Hochwässern zu verringern.
- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen innerhalb des Baugebietes (Pfg 2).
- Erhalt von Teilbereichen der bestehenden Streuobstwiese (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M1).
- Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese durch Neupflanzungen sowie eine extensive Nutzung des Grünlandes (Pfg 1, M2).

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

- eM1: Anlage einer artenreichen Fettwiese
- eM2: Ökokontomaßnahme Ansiedelung des Wendehalses (Ökokontomaßnahme)

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 auch nicht erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Für den Ausgleich der Streuobstwiese wird ein neuer Streuobstbestand westlich des Geltungsbereiches angelegt (siehe eM3). Es werden 17 neue Obstbäume gepflanzt. Die Maßnahme wird im Anhang 3 „Externe Kompensation“ Ausgleichsmaßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF) notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Es sind keine Maßnahmen 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

Keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Frankenhardt plant im Ortsteil Gründelhardt die Erweiterung des Wohngebietes im Anschluss der Straße Gäßlesäcker. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Gründelhardt sollen dringend benötigte, neue Bauplätze für die lokale Bevölkerung geschaffen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde sind hier neben den charakterisierenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die vorliegende Planungsaufstellung soll die sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, in welchem Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen knapp 600 m² und 750 m² für Einfamilienhäuser und zwischen knapp 900 m² und 1.000 m² bei Mehrfamilienhäusern.

Das Baugebiet wird sowohl mit einer neuen Zufahrt von der Landesstraße L 1064 als auch über die Straße „Gäßlesäcker“ erschlossen. Die Innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Gäßlesäcker sowie den Neubau von inneren Erschließungsstraßen, welche in nördliche Richtung zum bereits vorhandenen Feldweg mittels drei Stichstraßen, die mit

einem Gehweg an Wendehämmern enden, erfolgen. Die Stickerschließungen dienen rein der Anliegerzufahrt. Die Wendehämmer sind diesbezüglich ausreichend dimensioniert.

Im Süden wird ein öffentlicher Grünstreifen zur Landesstraße festgesetzt. Dieser dient zur Eingrünung des Gebietes und zudem für den erforderlichen Abstand von 20 m zur übergeordneten Straße.

Der Geltungsbereich besteht aus Acker- und Wiesenflächen im Bereich in der Großlandschaft des Schwäbisch Keuper-Lias-Land und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Im Osten grenzt der bisherige Siedlungsrand von Gründelhardt an. Im Norden befinden sich außerhalb Waldflächen sowie eine geschützte Feldhecke. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan Nordwest (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Frühjahr 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Fledermäuse, Falter und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Herbst 2020 abgeschlossen.

Die im Geltungsbereich brütenden Vogelarten sind alle als sehr häufig vorkommende Arten aufgeführt. Außerdem sind alle der Arten auf der Roten Liste für Baden-Württemberg als un gefährdet aufgeführt. Somit wird für diese Arten keine erhebliche Störung angenommen. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen, ist die Baumfällung außerhalb der Brutzeit (März-September) durchzuführen. Fledermäuse, Zauneidechsen sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Der Streuobstbestand befindet sich parallel der Landesstraße. Es handelt sich um ältere Obstbäume. Richtung Norden befanden sich zwei große Birken. Diese wurden schon im Winter 2020 gefällt. Der Bestand hat eine Fläche von 2.432 m². Das Grünland wird als Fettweide genutzt (Siehe Bild 6). Die Fläche des bestehenden Streuobstbestandes erfüllt somit gemäß § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) die Mindestfläche von 1.500 m² und ist auszugleichen. Dies erfolgt über einen externen Ausgleich westlich des Geltungsbereiches.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden teilweise intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Richtung Landesstraße werden die Flächen beweidet. Größtenteils handelt es sich um eine Magerweide, die mit Obstbäumen bestanden wird. In der Weide befindet sich ein Steinhafen. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan „Nordwest“ (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert. Im Bestandsplan der Biotoptypen werden die dort festgesetzten Nutzungen dargestellt und nicht der aktuell vor Ort vorkommende Biotoptyp.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft außerhalb eine geschützte Feldhecke.

Es kommt zu Verlusten von Ackerflächen sowie den Grünlandbereichen mit Streuobstbeständen Richtung Landesstraße. Teilbereiche des Streuobstes werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Es erfolgt eine Durchgrünung des Wohngebietes durch die Festsetzung schmalkroniger Bäume entlang der Erschließungsstraßen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Die bestehende Streuobstwiese wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche erhalten und durch Neupflanzungen 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.

Als externer Ausgleich ist die Anlage einer Fettwiese vorgesehen sowie die Abbuchung der notwendigen Ökopunkte von der bereits durchgeführten Ökokontomaßnahme zur Ansiedlung eines Wendehalses.

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

Für den Ausgleich der im Geltungsbereich bestehenden Streuobstwiese wird eine neue Fläche am Ortsrand von Gründelhardt angelegt.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Frühjahr 2020
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	19.07.2021
eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung	verschiedene	08.12.2021
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
faunistisches Gutachten (saP)	Büro Gekoplan	31.10.2021
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
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis: Insofern nicht explizit aufgelistet, gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das WA 1 und WA 2 gleichermaßen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. 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.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe im WA 1 mit 6,75 m und im WA 2 mit 7,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1 9,0 m und im WA 2 10,0 m.

Bei Flach- und Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe im WA 1 von 7,50 m und im WA 2 von 9,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern 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 bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

P.6 Flächen für Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 BauGB)

Im WA 2 ist ab vier Wohnungen pro Gebäude auf dem Grundstück für 2/3 der geforderten zwei Stellplätze pro Wohnung eine Tiefgarage zu errichten.

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

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA 2 sind sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

P.8 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

P.9 Zu- und Ausfahrtsverbot, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im WA 1 ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 7,0 m zulässig.

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen zur L 1066 ist unzulässig.

P.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.11.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig. Die Anlage eines Regenrückhaltung ist zulässig.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

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

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M1: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

In den im Plan festgesetzten Flächen ist die Anlage von naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenwasser-Rückhaltung bzw. -Vorklärung zulässig.

Die Flächen um die geplanten Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste 1 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 15% der Fläche mit Gehölzen in Gruppen bepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzliste 1:

Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

M2: Entwicklung einer artenreichen Wiese

Auf dieser Fläche befinden sich bestehende Streuobstbäume, die durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden. Ebenso werden neu Streuobstbäume ergänzt (Pfg2).

Die Wiesenfläche unterhalb der Streuobstbäume ist extensiv zu bewirtschaften, sodass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Die Mahd erfolgt auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen mindestens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Es wird jedoch empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ ist auch eine Weidenutzung (Fettweide) sowie eine Mischung aus beiden Bewirtschaftungsformen zulässig. Hierbei ist jedoch eine sorgfältige Planung und Auswahl von Weidetieren und Weideform nötig (Standweide eher ungeeignet, Beweidung mit Pferden kritisch, Erforderlichkeit von Baumschutzmaßnahmen etc.).

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Einzelpflanzgebote

Pfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittelkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 2 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich mit einer Breite von 5,00 m ab der Straßenkante. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m bis maximal 3,50 m von der Straßenkante zu pflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zu Straßenkante abgewichen werden.

In der nördlichsten Reihe der Baugrundstücke sind die Baumstandorte frei im Grundstück wählbar. Die Standorte sind durch ein gestricheltes Pflanzgebot gekennzeichnet.

Pflanzliste 2:

<i>Acer campestre</i> „Elsriik“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata	Säulen-Hainbuche
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Birne
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> `Rancho`	

Pfg 2: Obstbäume in Maßnahmenfläche M 2:

Die im Bebauungsplan in der Maßnahmenfläche M 2 dargestellten Obstbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

P.14 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Streuobstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Hinweis: Insofern nicht anders aufgeführt gelten die Örtlichen Bauvorschriften für das Wohngebiet WA 1 und WA 2 gleichermaßen.

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.

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

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 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 dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen 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.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.8 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Dachflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem jeweiligen Grundstück gelegene Zisterne zu leiten ist als sinnvoll zu erachten. Es wird ein Speichervolumen von 50 Liter/m² Dachfläche empfohlen. Das Niederschlagwasser kann so als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden oder durch Versickerung oder Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Zur Ableitung von Starkregen können die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem zur Regenwasserableitung angeschlossen werden. Oberhalb des Dauerstaus wäre dazu ein Pufferspeichervolumen mit gedrosseltem Abfluss einzurichten. Der Drosselbedarf und der Zisternenüberlauf müssten an den Regenwasserkanal bzw. an den Mischwasserkanal in der jeweiligen Straße angeschlossen werden. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist auf die geltende DIN 1989 hinzuweisen. Die regelmäßige Kontrolle und Wartung sowie der Betrieb der Anlage obläge dem jeweiligen Eigentümer.

H.8 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.9 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 hinzuneh-

men. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.10 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in 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	22.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.06.2021
Auslegungsbeschluss	am	18.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.11. bis	08.12.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.02.2022

AUFGESTELLT

Frankenhardt,
den 18.10.2021

gez.
Schmidt
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Frankenhardt,
den 24.01.2022

.....
Schmidt
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.01.2022

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Gemeinde Frankenhardt plant im Ortsteil Gründelhardt die Erweiterung des Wohngebietes im Anschluss der Straße Gäßlesäcker. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Gründelhardt sollen dringend benötigte, neue Bauplätze für die lokale Bevölkerung geschaffen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde sind hier neben den charakterisierenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die vorliegende Planungsaufstellung soll die sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, in welchem Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen knapp 600 m² und 750 m² für Einfamilienhäuser und zwischen knapp 900 m² und 1.000 m² bei Mehrfamilienhäusern.

Das Baugebiet wird sowohl mit einer neuen Zufahrt von der Landesstraße L 1064 als auch über die Straße „Gäßlesäcker“ erschlossen. Die Innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Gäßlesäcker sowie den Neubau von inneren Erschließungsstraßen, welche in nördliche Richtung zum bereits vorhandenen Feldweg mittels drei Stichstraßen, die mit einem Gehweg an Wendehämmern enden, erfolgen. Die Stickerschließungen dienen rein der Anliegerzufahrt. Die Wendehämmer sind diesbezüglich ausreichend dimensioniert.

Im Süden wird ein öffentlicher Grünstreifen zur Landesstraße festgesetzt. Dieser dient zur Eingrünung des Gebietes und zudem für den erforderlichen Abstand von 20 m zur übergeordneten Straße.

Der Geltungsbereich besteht aus Acker- und Wiesenflächen im Bereich in der Großlandschaft des Schwäbisch Keuper-Lias-Land und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge. Im Osten grenzt der bisherige Siedlungsrand von Gründelhardt an. Im Norden befinden sich außerhalb Waldflächen sowie eine geschützte Feldhecke. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan Nordwest (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Frühjahr 2020 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Fledermäuse, Falter und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Herbst 2020 abgeschlossen.

Die im Geltungsbereich brütenden Vogelarten sind alle als sehr häufig vorkommende Arten aufgeführt. Außerdem sind alle der Arten auf der Roten Liste für Baden-Württemberg als ungefährdet aufgeführt. Somit wird für diese Arten keine erhebliche Störung angenommen. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen, ist die Baumfällung außerhalb der Brutzeit (März-September) durchzuführen. Fledermäuse, Zauneidechsen sowie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Der Streuobstbestand befindet sich parallel der Landesstraße. Es handelt sich um ältere Obstbäume. Richtung Norden befanden sich zwei große Birken. Diese wurden schon im Winter 2020 gefällt. Der Bestand hat eine Fläche von 2.432 m². Das Grünland wird als Fettweide genutzt (Siehe Bild 6). Die Fläche des bestehenden Streuobstbestandes erfüllt somit gemäß § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) die Mindestfläche von 1.500 m² und ist auszugleichen. Dies erfolgt über einen externen Ausgleich westlich des Geltungsbereiches.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden teilweise intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Richtung Landesstraße werden die Flächen beweidet. Größtenteils handelt es sich um eine Magerweide, die mit Obstbäumen bestanden wird. In der Weide befindet sich ein Steinhaufen. Teilweise wird der bestehende Bebauungsplan „Nordwest“ (in Kraft getreten am 12.02.1968) überlagert. Im Bestandsplan der Biotoptypen werden die dort festgesetzten Nutzungen dargestellt und nicht der aktuell vor Ort vorkommende Biotoptyp.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft außerhalb eine geschützte Feldhecke.

Es kommt zu Verlusten von Ackerflächen sowie den Grünlandbereichen mit Streuobstbeständen Richtung Landesstraße. Teilbereiche des Streuobstes werden durch eine Pflanzbindung gesichert. Es erfolgt eine Durchgrünung des Wohngebietes durch die Festsetzung schmalkroniger Bäume entlang der Erschließungsstraßen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Die bestehende Streuobstwiese wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche erhalten und durch Neupflanzungen 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.

Als externer Ausgleich ist die Anlage einer Fettwiese vorgesehen sowie die Abbuchung der notwendigen Ökopunkte von der bereits durchgeführten Ökokontomaßnahme zur Ansiedlung eines Wendehalses.

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

Für den Ausgleich der im Geltungsbereich bestehenden Streuobstwiese wird eine neue Fläche am Ortsrand von Gründelhardt angelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juni/Juli 2021. Dabei wurde angeregt, eine generelle Solarpflicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde jedoch nicht gefolgt, da ab dem 01.03.2022 gemäß LBO eine Verpflichtung für Dachsolaranlagen besteht. Seitens der Öffentlichkeit wurden die Verkehrserschließung und Parkplatzsituation angesprochen. Die Erschließung wurde daraufhin jedoch nicht geändert. Öffentliche Parkplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.11. bis 08.12.2021. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel in diesem Zeitraum angehört. Relevante Stellungnahmen gingen keine ein. Seitens der Verwaltung wurde vorgeschlagen, die Umspannstation auf die andere Straßenseite zu verlegen, die Breite der Fußwege von den Stichen auf den Feldweg im Norden von 2,5 m auf 3,0 m zu verbreitern und im WA 1 nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m zuzulassen. Dies wurde vom Gemeinderat auch einstimmig so beschlossen.

Mit Bekanntmachung am 04.02.2022 tritt der Bebauungsplan in Kraft.