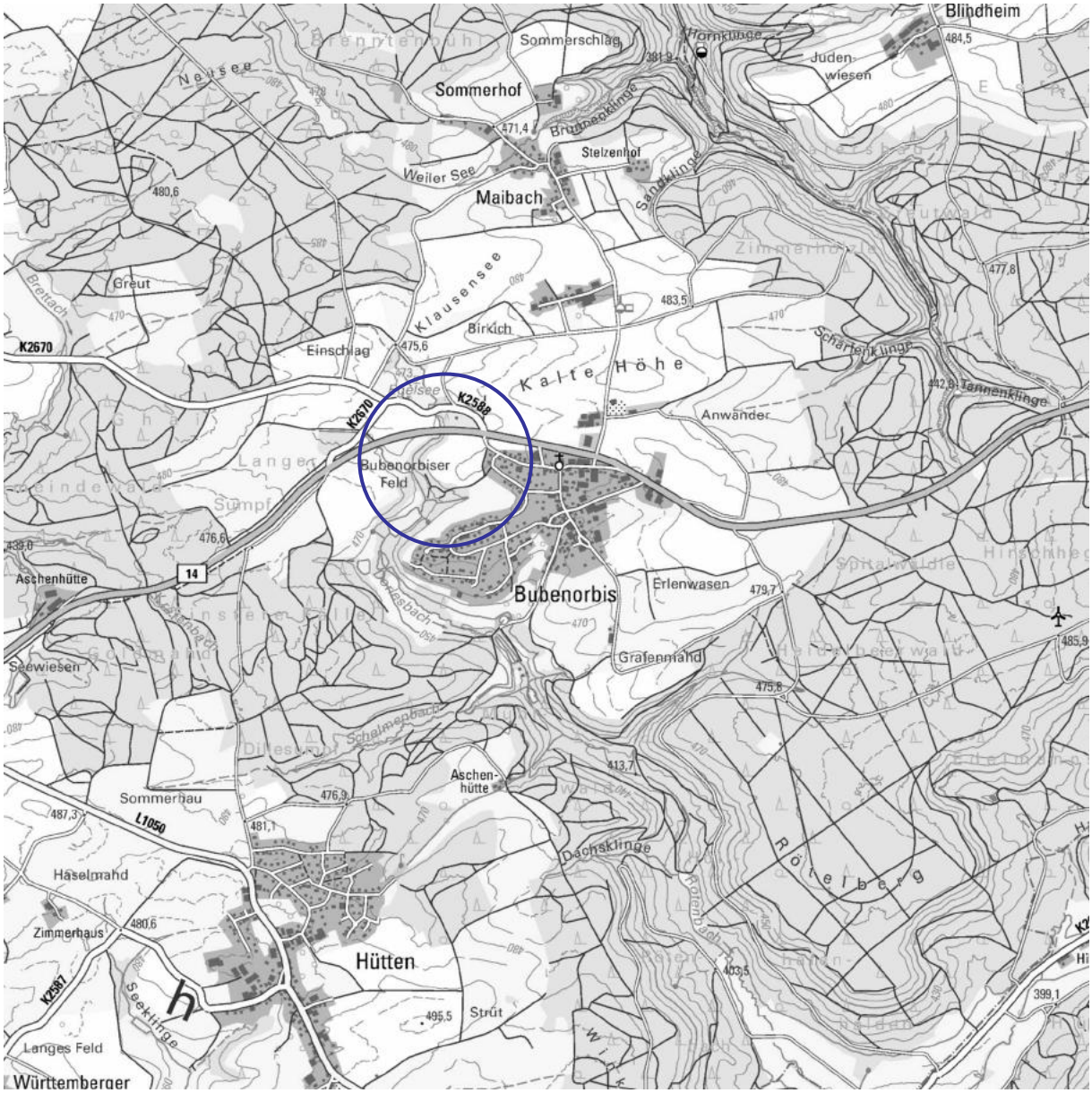


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BUBENORBISER FELD“

IN BUBENORBIS

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
VON XXX BIS XXX

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4
VORBEMERKUNGEN 5
BEGRÜNDUNG 7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 7
B.2. Städtebauliche Konzeption 7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 8
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung 8
B.4.1 Dichteberechnung 8
B.4.2 Bedarfsberechnung 8
B.5. Übergeordnete Planungen 11
B.5.1 Regionalplan 11
B.6. Kommunale Planungsebene 11
B.6.1 Flächennutzungsplan 11
B.6.2 Landschaftsplan 11
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 11
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
B.7.1 Art der baulichen Nutzung 14
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung 14
B.7.3 Nebenanlagen 15
B.7.4 Bauweise 15
B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen 15
B.7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 15
B.7.7 Zahl der Wohnungen 15
B.7.8 Sichtfelder 16
B.7.9 Zu- und Ausfahrtsverbote 16
B.7.10 Versorgungsanlagen und –leitungen 16
B.7.11 Private Grünflächen 16
B.7.12 Leitungsrechte 16
B.7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
B.7.14 Pflanzgebote 16
B.7.15 Pflanzbindungen 17
B.8. Örtliche Bauvorschriften 17
B.8.1 Äußere Gestaltung 17
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 17
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten 17
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern 17
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 17
B.8.6 Stellplätze 18
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen 18
B.9. Verkehr 18
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 18
B.10. Verkehr und Anbaubeschränkungen 18
B.10.1 Innere Erschließung 18

B.10.2 Öffentlicher Personennahverkehr 18
B.11. Technische Infrastruktur 18
B.12. Bodenordnende Maßnahmen 18
UMWELTBERICHT 20
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 20
U.2. Städtebauliche Konzeption 20
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 20
U.4. Beschreibung der Festsetzungen 20
U.5. Übergeordnete Planungen 20
U.5.1 Regionalplan 20
U.5.2 Bauleitplanung 20
U.5.2.1 Flächennutzungsplan 20
U.5.2.2 Landschaftsplan 20
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 20
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung 21
U.6.1 Untersuchungsgebiet 21
U.6.2 Untersuchungsumfang 21
U.6.3 Fachgutachten 21
B.6.3.1 Geräuschimmissionsprognose 21
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 22
U.7.1 Schutzgebiete 22
U.7.2 Biotopschutz 22
U.7.3 Biotopverbund 22
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG 24
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 24
U.7.6 Artenschutz 25
U.7.7 Gewässerschutz 25
U.7.8 Denkmalschutz 26
U.7.9 Immissionsschutz 26
U.7.10 Landwirtschaft 26
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 27
U.7.12 Altlasten 27
U.7.13 Starkregen 27
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 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 und biologische Vielfalt 28
U.8.1.3 Schutzgut Boden 29
U.8.1.4 Schutzgut Fläche 30
U.8.1.5 Schutzgut Wasser 31
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft 31
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft 32
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 32
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 33
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 33
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung 33
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 33
U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung 34

U.9. Maßnahmenkonzeption 34

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 34
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 34
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 35
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 35
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 35
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 35
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 35
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 36
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 36
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle 36

U.10. Zusätzliche Angaben 36

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 36
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes 37
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 37
U.10.4 Zusammenfassung 37
U.10.5 Referenzliste 37

TEXTTEIL 39

P Planungsrechtliche Festsetzungen 39

O Örtliche Bauvorschriften 44

H Hinweise und Empfehlungen 47

VERFAHRENSVERMERKE 51

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 53

ANHANG

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

ANLAGEN

- Geräuschimmissionsprognose, *rw bauphysik, 24.10.2024*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 12
Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000 12
Bild 4: Landschaftsplan "Mainhardt", 1:10.000 13
Bild 5: Luftbild, 1:2.000 13
Bild 6: 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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“:

- Geräuschimmissionsprognose

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mainhardt liegt im westlichen Landkreis und besteht aus den ehemalig selbstständigen Gemeinden Mainhardt, Ammertsweiler, Bubenorbis, Geißelhardt und Hütten mit insgesamt 50 Dörfern, Weilern und Höfen.

In den jeweiligen Ortsteilen ist eine verstärke Siedlungsaktivität zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten ist besonders durch ortsansässige Bürger zu verzeichnen, so auch im Ortsteil Bubenorbis. Die Gemeinde Mainhardt möchte daher am nordwestlichen Ortsrand von Bubenorbis ein kleines Wohngebiet entwickeln.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bubenorbiser Feld“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieser kleinen Wohngebietserweiterung geschaffen. Die Siedlung stellt dabei die Fortführung des bestehenden Wohngebiets „Kübelrain“ im Osten des Plangebiets dar und ist als städtebauliche Einheit mit dieser zu betrachten. Das Wohngebiet soll den lokalen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Bubenorbis decken. Da sich die verbleibenden und unbebauten Wohnbauplatze in Bubenorbis in Privateigentum befinden stehen diese nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. In der Folge wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die Plangebietsfläche derzeit im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mainhardt. Im Rahmen der Fortschreibung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans, entsprechend der geplanten bauliche Nutzung, als Wohnbaufläche dargestellt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Mainhardt möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bubenorbiser Feld“ ein allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Bubenorbis ausweisen. Das Baugebiet fungiert als städtebauliche Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Kübelrain“ und orientiert sich in Art und Tiefe der Festsetzungen an diesem.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Bubenorbis und umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha. Die Fläche ist unbebaut und wird zum aktuellen Zeitpunkt in Form von Acker und Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Gelände hat im südwestlichen Bereich seinen Hochpunkt und fällt von dort nach Nordwesten zur Bundesstraße B 14, sowie nach Süden und Südosten zum freien Landschaftsraum ab.

Die Erschließung des Wohngebiets kann durch Anschluss an die vorhandene Straße Schelmenholz im Norden erfolgen. Die neue Erschließungsstraße soll als Stichstraße, nach Süden führend, in einem Wendehammer enden und beidseitig die geplanten Bauplätze erschließen. Im Norden zweigt von dieser neuen Erschließungsstraße ein landwirtschaftlicher Feldweg nach Westen ab. Dieser soll die Erschließung der sich im Westen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen. Im Osten wird die geplante Wohngebietserweiterung durch den im Rahmen der Flurneuordnung entstandenen Feldweg (1079) begrenzt. Dieser Feldweg liegt außerhalb des geplanten Geltungsbereiches und soll nicht zur rückwärtigen Erschließung der neuen Bauplätze herangezogen werden, sondern vielmehr weiter ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Das Plangebiet schließt zu diesem landwirtschaftlichen Feldweg mit einer privaten Grünfläche ab.

Zwischen Plangebiet und nördlich verlaufender Bundesstraße B 14 ist eine großzügige Grünfläche geplant. Hier soll ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erbracht

werden aber auch der aus Lärmschutzgründen erforderliche Abstand zur Bundesstraße geschaffen werden. Zur Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in den im Westen und Süden angrenzenden freien Landschaftsraum werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, welche das Plangebiet umschließen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,87 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,77 ha	89,4 %
- Bauflächen	0,53 ha	61,1 %
- private Grünflächen	0,25 ha	28,34 %
• Verkehrsflächen	0,09 ha	10,6 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,87 ha. Im Norden wurde in den Geltungsbereich eine vorhandene, teilweise ökologisch hochwertige, Fläche aufgenommen und als private Grünfläche (834 m^2) mit möglichem Ausgleichspotential festgesetzt, sowie ein daran angrenzender landwirtschaftliche Feldweg (214 m^2) zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der im Westen angrenzenden landwirtschaftlicher Flächen festgesetzt. Beide Flächen sind für den vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich und auch wegen der angrenzenden Bundesstraße im Norden und der vorhandenen Lärmwerte nicht entwicklungsfähig. Sie könnten daher auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen und werden daher in der weiteren Dichteberechnung nicht berücksichtigt.

Es können ca. 11 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 22 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnungen je Haus (insgesamt 17) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: 2023) kann im Gebiet von einer rechnerischen Belegung von 37 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 49 Einwohnern je Hektar (37 EW : 0,76 ha). Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern pro Hektar werden somit erreicht und überschritten.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Um den lokalen Bedarf an Wohnraum von Bubenorbis decken zu können, ist die Entwicklung der vorliegenden kleinen Wohngebietserweiterung erforderlich.

Im Parallelverfahren führt die Gemeinde Mainhardt derzeit eine Gesamtfortschreibung ihres Flächennutzungsplanes (4. Fortschreibung) durch. Das vorliegende Plangebiet wird darinnen aufgenommen und ausführlich belegt. Das Wohngebiet soll ausschließlich zur Deckung des Wohnbedarfes von Bubenorbis dienen und nicht zur Deckung des Wohnbedarfes der Gesamtgemeinde dienen.

Mainhardt hat aktuell 6.188 Einwohner (Stand: 2022). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da die Zahlen aus 2022 stammen soll im Folgenden nicht, wie sonst übliche, eine 10-jährigen Bedarfsentwicklung betrachtet werden, sondern eine

Bedarfsentwicklung von 12 Jahren. Die Mindest-Bruttowohndichte für Mainhardt beträgt 45 Einwohner pro Hektar (Plansatz 2.4.0 des Regionalplanes), welche (wie im Kapitel B.4.1 „Dichteberechnung“ ausführlich dargestellt) eingehalten wird.

Für die Gemeinde Mainhardt ergibt sich lediglich aus dem Eigenbedarf heraus ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von ca. 4,93 ha. Dabei ist ein Bevölkerungswachstum durch Zuzug nicht berücksichtigt.

	Einwohner 31.12.2022	Eigenentwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Bruttowohndichte EW / ha	Wohnbauflächenbedarf für Eigenentwicklung in ha
Mainhardt	6.168	222 EW	45	4,93

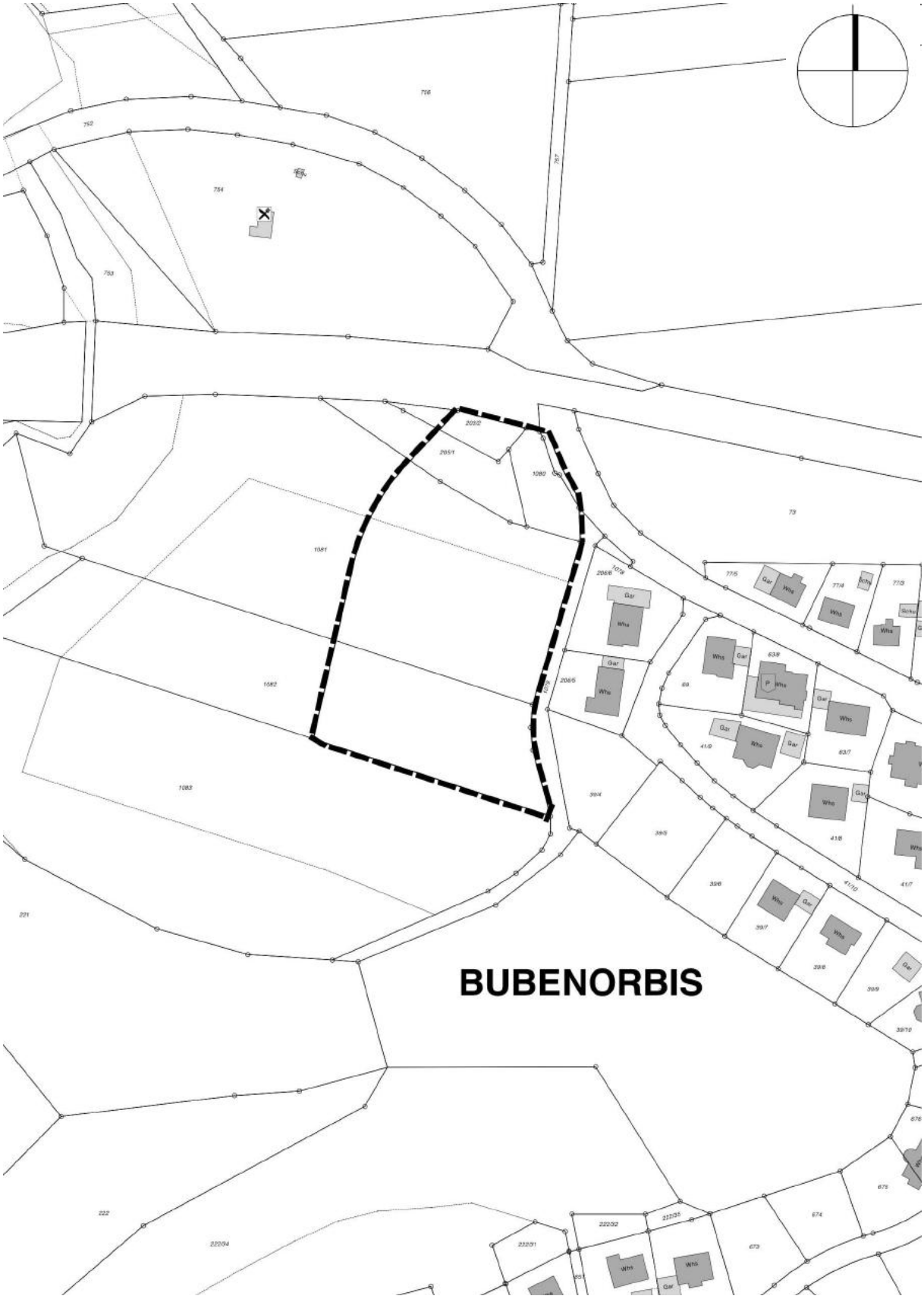


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ enthält der Regionalplan keine Flächendarstellung. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung“ ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit bereits im Parallelverfahren. Es handelt sich um eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan noch die Lage einer Wasserleitung dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Mainhardt hat das Büro „Planwerk“ 2002 einen Landschaftsplan verfasst, der 2004 geändert wurde. Die betroffenen Flächen werden dort als Ackerflächen und Grünland aufgeführt. Im nördlichen Bereich ist ein Streuobstbestand eingetragen. Dieser besteht nicht mehr. Einzelne Streuobstbäume befinden sich östlich und südöstlich der Gartenanlage.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne liegen östlich des Geltungsbereiches, nur durch den vorhandenen Feldweg von diesem getrennt:

- „Stuttgarter Straße“, in Kraft getreten am 06.07.1978
- „Kübelrain-Nord, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 17.05.2022

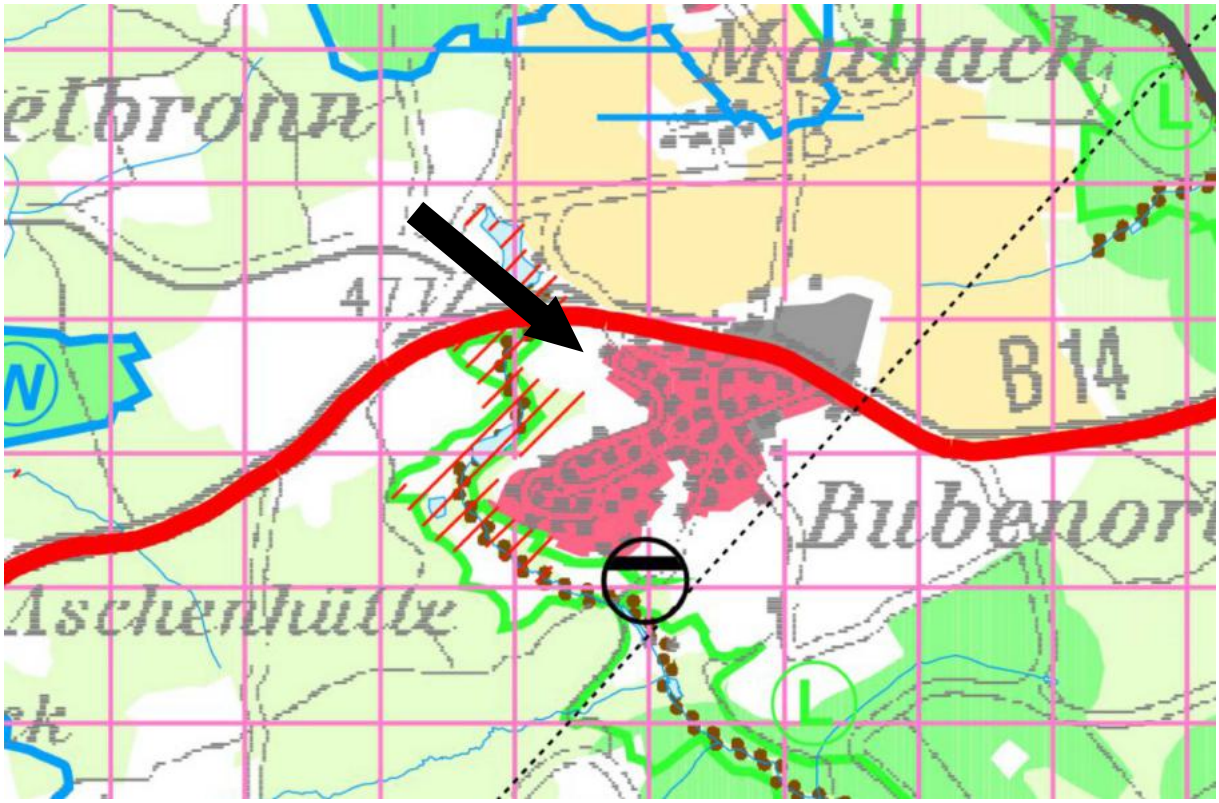


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

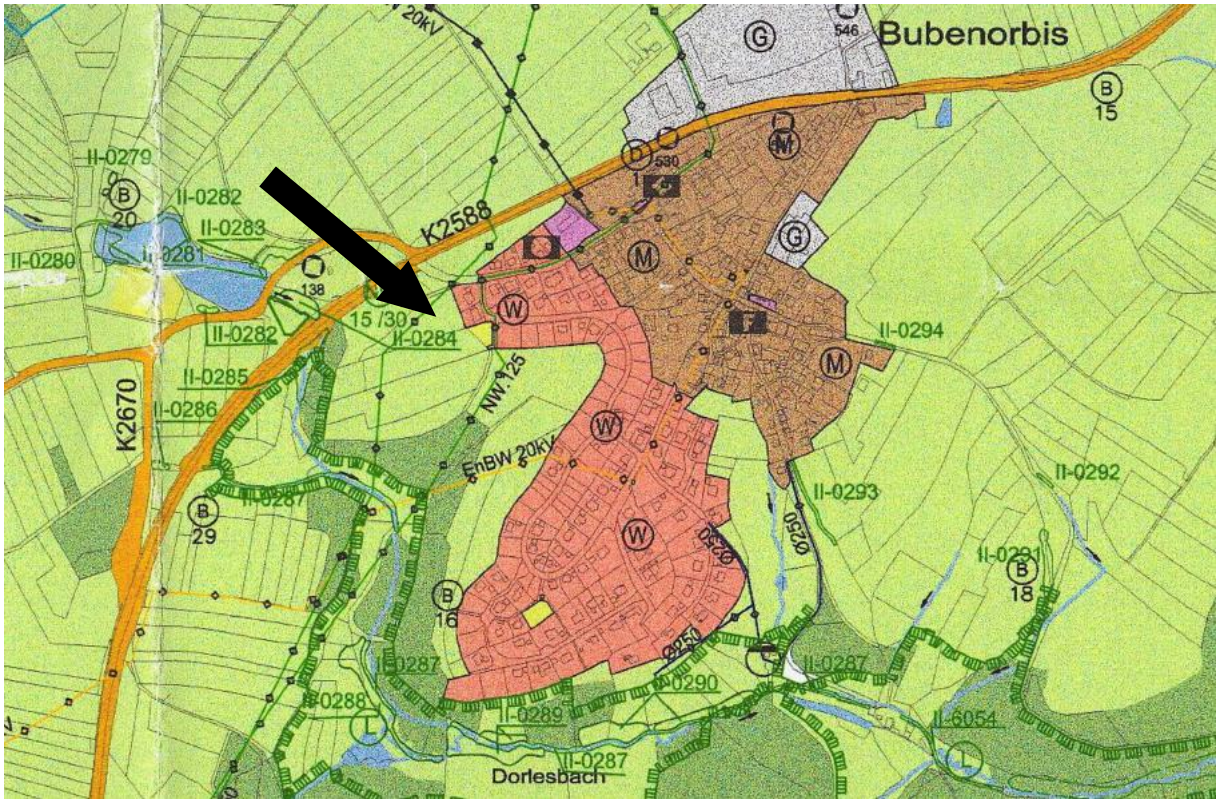


Bild 3: Flächennutzungsplan "Mainhardt 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

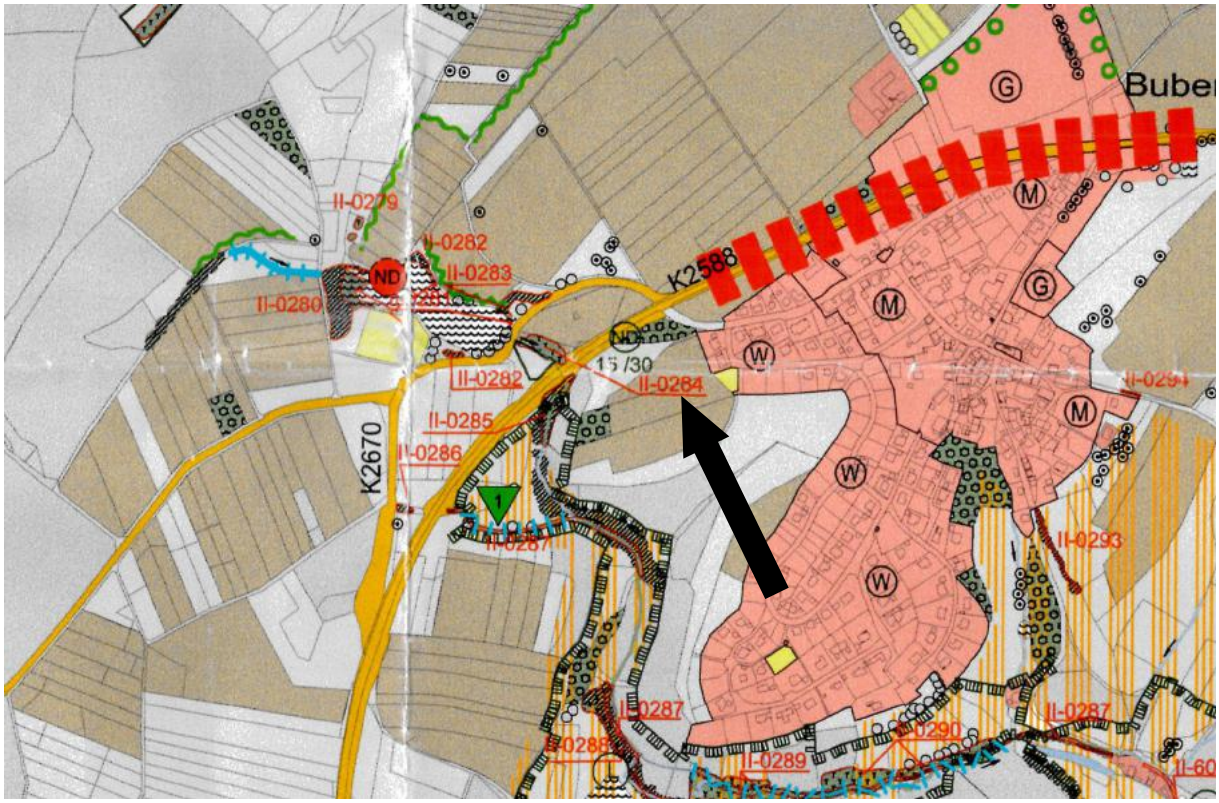


Bild 4: Landschaftsplan "Mainhardt", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein 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. Die zulässigen Nutzungen 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. 4 und 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwandhöhe (AH), einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Bei allen Gebäuden mit beidseitig geneigten Dachflächen wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m und eine Außenwandhöhe (AH) von max. 6,75 m festgesetzt.

Bei einseitigen Pultdachgebäuden wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zugelassen.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Es ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt, diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

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

Bei einseitigen Pultdächern bemisst sich die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

B.7.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m^3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

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

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

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

B.7.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m festgesetzt.

B.7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung von baulichen Anlagen ist entbehrlich.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.7.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.7.8 Sichtfelder

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

B.7.9 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die Grünstreifen ist unzulässig.

B.7.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.11 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zur Minimierung des Eingriffs und zur Eingrünung. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Bauliche Nebenanlagen sind nicht zugelassen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7.12 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen stellen deren momentane Lage dar. Im weiteren Verfahren sollen diese in die öffentlichen Straßen- bzw. Feldwegeflächen verlegt werden. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden gemacht.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs und Maßnahmen zum Schutz bestehender Strukturen werden im Weiteren Verfahren ergänzt.

B.7.14 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie zwei gebietsheimischen Hecken als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Diese dienen zum einen der Eingrünung und zum anderen zur Minimierung des Eingriffs.

B.7.15 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Diese dient zum einen der Eingrünung und zum anderen zur Minimierung des Eingriffs.

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.

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 25° bis 40° betragen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

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

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

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 je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,0 m, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,00 m und einer Breite von 1,00 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

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße an die Straße Schelmenholz angeschlossen und über diese im weiteren Verlauf direkt an die Haller Straße (B 14).

B.10. Verkehr und Anbaubeschränkungen

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20 m zur Bundesstraße 14 wird hingewiesen. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt und liegt innerhalb der privaten Grünfläche. Hier sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Nördlich am Plangebiet führt der Radweg parallel der Bundestraße B14 entlang.

B.10.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Wohngebietserweiterung erfolgt über eine Stichstraße, nach Süden führend, welche in einem Wendehammer endet.

B.10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Bushaltestelle befindet sich in ca. 190 m Entfernung in der Stuttgarter Straße.

B.11. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt durch den jeweiligen Anschluss und Erweiterung an das bestehende Netz.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist ein Umlegungsverfahren geplant.

Mainhardt, im Februar 2025

Komor
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Der vorliegende Geltungsbereich ist Teil der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge. Der geologische Untergrund wird von der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) bestimmt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,87 ha. Er grenzt unmittelbar westlich an die Bebauung der Ortschaft Bubenorbis in der Gemeinde Mainhardt an. Nördlich führt die Bundestraße B14 und ein Radweg entlang.

Die Fläche besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker und Grünland. Ein Teil der Fläche wird als Gartenanlage inklusive Gartenbeeten und Hütte genutzt. Im Norden kommt ein kleinerer Teil einer isoliert liegenden Mageren Flachlandmähwiese vor. Dieser Bereich soll erhalten bleiben.

Westlich und südlich schließen sich Acker und- Grünlandflächen an.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom September 2023 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:
- Schutzvorschriften des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald
- Magere Flachlandmähwiese (nicht geschützt) Größe unter 500 m^2 (Kartierung Kreisplanung)

U.6.3 Fachgutachten

B.6.3.1 Geräuschimmissionsprognose

Im Vorfeld wurden mit einer Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik die schalltechnische Immissionsverträglichkeit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der Umgebung überprüft.

Die Prognose welche als Anlage diesem Bebauungsplan beigefügt ist, kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Durch die Haller Straße B 14 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 [2] von tags/nachts 55/45 dB(A) überwiegend deutlich, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [5] von tags/nachts 59/49 dB(A) bei freier Schallausbreitung großflächig bzw. etwa zur Hälfte an den potenziellen Plangebäuden überschritten. (vgl. Kapitel 7)

Die nach dem Kooperationserlass-Lärmaktionsplanung [7] als gesundheitskritisch geltenden Pegel von tags/nachts 65/55 dB(A) werden bei freier Schallausbreitung und an den potenziellen Gebäuden tags und nachts nur im nördlichen Randbereich erreicht und an einem Baukörper nachts punktuell um 1 dB geringfügig überschritten. Die als gesundheitsgefährdend geltenden Pegel von tags/nachts 70/60 dB(A) [7] bleiben jedoch deutlich unterschritten.

Somit ergibt sich für die Abwägung der Belange ein erhöhtes bzw. punktuell ein hohes Erfordernis. Empfohlen sind aktive, städtebauliche oder bauliche Maßnahmen. Erforderlich sind Festsetzungen im Bebauungsplan, auch zur Mindest-Luftschalldämmung der Außenbauteile. Empfohlen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, (vgl. Kapitel 7, 8 und 9).

FAZIT:
Sofern für das künftige allgemeine Wohngebiet (WA) die textlichen Festsetzungen gemäß Kapitel 9 im Bebauungsplan ‚Bubenorbiser Feld‘ [11] getroffen werden, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Für die Realisierung des Vorhabens sind im Rahmen des nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vom Antragsteller die potenziellen Maßnahmen aus Kapitel 8 sowie die Festsetzungen aus Kapitel 9, auch zur Belüftung, zu beachten.“

Die in der Geräuschimmissionsprognose vorgeschlagenen Festsetzungen werden vollumfänglich in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen und festgesetzt.

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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

U.7.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.7.4 „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG“.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild

lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

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

Bestand
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Flächen des Landesweiten Biotopverbunds. Im nördlichen Geltungsbereich unmittelbar angrenzend an die B14 befindet sich artenreiches Grünland welches teilweise als Magerwiese mittlerer Standorte anzusprechen ist (vergleiche Kapitel U.7.5 „Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie“). Dieser Bereich ist als Trittsteinfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte von Wert. Weitere Grünlandbereiche sind als Fettwiese mittlerer Standorte einzustufen.

Östlich liegen bereits Barriereflächen für den Landesweiten Biotopverbund, die die zu überbauende Flächen negativ in ihrem Wert für das Offenland beeinträchtigen. Zudem befinden sich westlich angrenzend Waldflächen. Somit ist kein Potential für seltene Offenlandarten wie z.B. Feldvögel zu erwarten.

Prognose
Der Teilbereich der Mageren Flachlandmähwiese entlang der B14 soll über eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche und eine Maßnahme zur extensiven Bewirtschaftung geschützt und dauerhaft erhalten werden (vergleiche Kapitel U.7.5 „Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie“). Der Landesweite Biotopverbund für Offenlandflächen wird damit nicht erheblich beeinträchtigt.

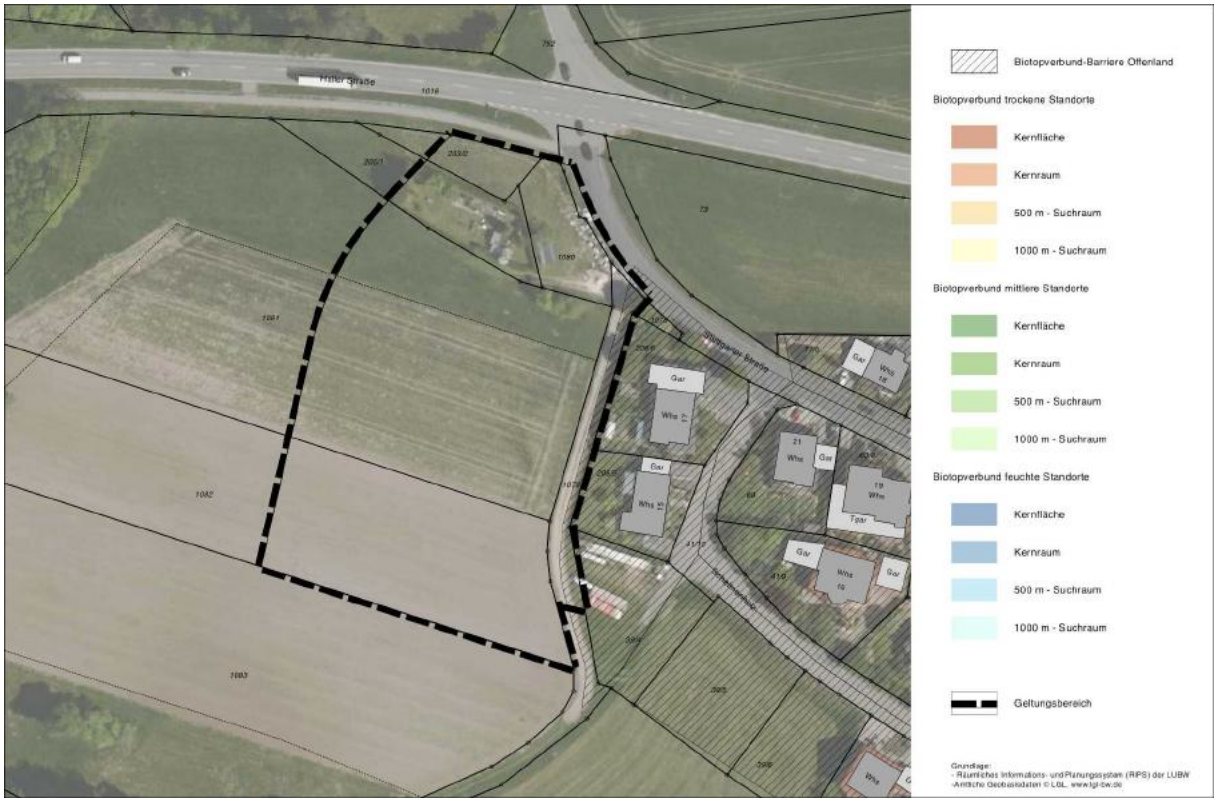


Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000

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

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m^2 erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein, sondern erst durch die Realisierung der genehmigten Vorhaben im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgende LRT liegen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

Bestand:

LRT-Typ:	5610
LRT-Name:	Eigene Erhebung von der Kreisplanung, keine Landeskartierung
LRT-Nr.:	-
Lage (FFH-Gebiet):	nein
Fläche:	insgesamt 424, mit 356 m^2, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen
Erhaltungszustand:	C
prioritärer LRT:	ja
Beschreibung:	Es handelt sich um eine durch den westlichen Wald von anderen Mähwiesen isoliert liegende, kleinflächige Magere Flachlandmähwiese, die mit einer Flächengröße von 424 m^2 unter der Erfassungsuntergrenze von 500 m^2 als LRT 5610 liegt (Ergänzung zu den Kartieranleitungen für die beiden Lebensraumtypen 6510 Magere Flachlandmähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen, Anhang 14, LUBW 2017). Die Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Fläche ist heterogen und das Arteninventar ist verarmt bis artenreich (C-B). Die Habitatstrukturen sind nahezu vollständig vorhanden (A). Die Standortbedingungen sind als wechselfeucht zu beschreiben. Die Fläche wird durch die angrenzende B14 beeinträchtigt (Nährstoffeintrag) (Beeinträchtigungen C). Die Bewirtschaftungseinheit wird regelmäßig gemäht und abgeräumt. Über Düngergaben liegen keine Informationen vor. Die Artenanzahl lag bei einer Schnellaufnahme über 20 Arten. Der Magerkeitszeigeranteil lag bei über

10% (u.a. *Sanguisorba officinalis*, *Silaum silaus*, *Filipendula vulgaris*, *Lotus corniculatus*). Die übrigen Wiesenbereichen im Geltungsbereich sind durch intensive Bewirtschaftung, Befahrung sowie durch ehemalige Ablagerungen gestört und entsprechen einer Fettwiese. Das im Westen angrenzende Grünland ist als intensive Fettwiese einzustufen.

Prognose:
Es handelt sich um eine durch den westlichen Wald von anderen Mähwiesen isoliert liegende, kleinflächige Magere Flachlandmähwiese, die mit einer Flächengröße von 424 m^2 unter der Erfassungsuntergrenze von 500 m^2 als LRT 5610 liegt (Ergänzung zu den Kartieranleitungen für die beiden Lebensraumtypen 6510 Magere Flachlandmähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen, Anhang 14, LUBW 2017). Die Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung auf (Erhaltungszustand C). Die zu überplanenden 356 m^2 der als Mageren Flachlandmähwiese anzusprechenden Wiese sollen über eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche und eine Maßnahme zur extensiven Bewirtschaftung geschützt und dauerhaft erhalten werden. Siehe dazu Kapitel U.9.5 „Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie“.

U.7.6 Artenschutz

Mit einer mit der unteren Naturschutzbehörde am 13.09.2023 abgestimmten Relevanzeinschätzung zur Betroffenheit streng geschützter Arten wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) verzichtet. Unter der Voraussetzung, dass das artenreiche Grünland mit Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (Futterpflanze vom streng geschützten Dunklen-Wiesenknopfameisenbläuling) im Norden neben der B14 erhalten bleibt und ein Mahdregime für den Dunklen-Wiesenknopfameisenbläuling umgesetzt wird. Bisher wurde in der Bewirtschaftung keine Rücksicht auf diese Art genommen. Daher ist ein Vorkommen als unwahrscheinlich anzunehmen. Bei entsprechender Mahdruhe könnten die Falter zukünftig ihren Entwicklungszyklus durchlaufen. Die Maßnahme soll auch dem Erhalt des als Magere Flachlandmähwiese anzusprechenden Bestandes dienen.

Im Geltungsbereich stehen vier mittelalte Obstbäume. Sie weisen weder freie Nester noch Höhlungen, die für Vögel nutzbar sind, auf. Fledermäuse könnten einen der Bäume mit einem Spalt maximal als temporäres Tagesquartier nutzen. Strukturen als Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung jedoch ausreichend vorhanden. Vor allem im Bereich der bestehenden, östlich gelegenen Gärten. Weitere Lebensräume sind aufgrund fehlender und ungeeigneter Habitatstrukturen (fehlende Gehölze mit Bruthöhlen oder freien Nestern, zu intensive Nutzung der Gartenanlage inklusive viel geschnittenem Heckenzaun, Störung durch die B14 und angrenzendes Wohngebiet (Hunde, Hauskatzen)) für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Wohnbebauung werden neue gärtnerische Strukturen für an solche Störungen angepasste Arten entstehen. Eine Eingrünung mit Gehölzen (Bäumen und gebietsheimische Hecke) ist vorgesehen. Für Offenlandbrüter bietet der Geltungsbereich aufgrund der Kulissen- und Störwirkungen (B 14, angrenzende Bebauung, hohe Bäume, Wald) keinen geeigneten Lebensraum.

U.7.7 Gewässerschutz

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

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

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

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

Die Fläche befindet sich innerhalb der Flurbilanz und liegt in der:

Vorbehaltsflur 1:
Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.
Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

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

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

Die Flächen liegen nach Bodenpotentialkarte im:

Vorbehaltspotential II
mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

Demnach werden für die Landwirtschaft wertvolle Böden mit guter Bewirtschaftbarkeit und mittlerem Ertrag überplant und gehen für die Bewirtschaftung verloren.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Starkregen

Für die Gemeinde Mainhardt liegt aktuell noch kein fertig abgeschlossenes Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Dieses ist jedoch in der Planung.

Informationen werden, falls bis dahin vorliegend, im weiteren Verfahren ergänzt.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Ortschaft Bubenorbis und wird maßgeblich durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Weiter befindet sich dort eine Gartenanlage, die

mit einer intensiv geschnittenen Hecke umsäumt ist. Im Osten führt von Nord nach Süd ein Schotterweg, der in die freie Landschaft führt und zur Naherholung genutzt werden kann.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend führt ein Fahrradweg neben der Bundesstraße entlang.

Erholungseinrichtungen gibt es keine im Geltungsbereich.

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand
Der Bestand der im September 2023 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich von Ackerflächen eingenommen. Weiter befindet sich im Geltungsbereich eine intensiv gepflegte Gartenanlage, mit Ziergehölzen, Rasen, Beeten und einer Hütte. Umgeben wird sie von einem schmalen, häufig geschnittenem Heckenzaun.

Das Grünland im Norden zur Bundestraße B14 hin weist Magerkeitszeiger auf (u.a. *Sanguisorba officinalis*, *Silaum silaus*, *Filipendula vulgaris*, *Lotus corniculatus*) und ist als Magerwiese mittlerer Standorte anzusprechen. Der Bestand ist isoliert von anderen FLMW-Flächen und hat lediglich eine Größe von ca. 424 m^2 und liegt somit unter der Erfassungsuntergrenze von 500 m^2 als LRT 5610 (Ergänzung zu den Kartieranleitungen für die beiden Lebensraumtypen 6510 Magere Flachlandmähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen, Anhang 14, LUBW 2017). Störungen des Bestandes durch die unmittelbar angrenzende B14 hinsichtlich Nährstoffbelastung sind anzunehmen. Die übrigen Wiesenbereichen im Geltungsbereich sind durch intensive Bewirtschaftung, Befahrung sowie durch ehemalige Ablagerungen gestört und entsprechen einer Fettwiese.

Im Geltungsbereich stehen vier mittelalte Obstbäume, die zum Teil Vergreisungserscheinungen durch mangelnde Pflege aufzeigen. Ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand liegt nicht vor. Sie weisen weder freie Nester noch Höhlungen, die für Vögel nutzbar sind, auf. Fledermäuse könnten einen der Bäume mit einem Spalt maximal als temporäres Tagesquartier nutzen. Strukturen als Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung jedoch ausreichend vorhanden. Weitere Lebensräume sind aufgrund fehlender und ungeeigneter Habitatstrukturen (fehlende Gehölze mit Bruthöhlen oder freien Nestern, zu intensive Nutzung der Gartenanlage, Störung durch die B14) für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Eingrünung mit Gehölzen ist vorgesehen. Für Offenlandbrüter bietet der Geltungsbereich aufgrund dieser Kulissen- und Störwirkungen (Wald, Wohnbebauung, Gartenanlage, hohe Bäume, angrenzende B14) keinen geeigneten Lebensraum.

Mit einer mit der unteren Naturschutzbehörde am 13.09.2023 abgestimmten Relevanzeinschätzung zur Betroffenheit streng geschützter Arten wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet. Unter der Voraussetzung, dass ein Mahdregime für den

Dunklen-Wiesenknopfameisenbläuling im Geltungsbereich im Bereich des kartierten Vorkommens von der Futterpflanze, Großer Wiesenknopf, umgesetzt wird.

Bilanz Eingriffsregelung

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Prognose
Der Gesamte Bereich der Magere Flachlandmähwiese soll im Bebauungsplan über eine festgesetzte Grünfläche und einer Maßnahme zur extensiven Bewirtschaftung geschützt und erhalten werden. Aufgrund des dortigen Vorkommens des Großen Wiesenknopfs, der als Futterpflanze für den Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling dient, ist ein Vorkommen des Falters nicht hinreichend auszuschließen. Entsprechende Festsetzungen auf der vorgesehenen Grünfläche von Mahd-Maßnahmen mit Mahdruhe sollen gezielt dem Falter zur Entwicklung dienen. Bisher wurde jedoch in der Bewirtschaftung keine Rücksicht auf diese Art genommen. Daher ist ein Vorkommen als eher unwahrscheinlich anzunehmen. Bei entsprechender Mahdruhe können jedoch diese Falter zukünftig ihren Entwicklungszyklus durchlaufen und eine Ansiedelung oder eine bessere Entwicklung des eventuellen Vorkommens wird zukünftig begünstigt. Im Zuge der Wohnbebauung werden neue gärtnerische Strukturen mit Potential für Störungstolerante Arten wie z.B. Vögel wie Amseln und einige Fledermausarten entstehen. Eine Eingrünung des Wohngebietes mit Gehölzen ist vorgesehen. Des Weiteren werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge. Der geologische Untergrund besteht aus der Löwenstein-Formation (Stubensandstein). Es

kommen zwei Bodeneinheiten vor. Es handelt sich um Braunerde aus lehmig-sandigen Fließerden über sandig-lehmigen bis sandig-tonigen Fließerden aus Stubensandstein (Bodeneinheit k116). Diese südlich gelegene Einheit nimmt ca. 90% des Geltungsbereichs ein. Auf 10% des Geltungsbereichs kommt im Norden die Bodeneinheit Pelosol-Braunerde aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde über Stubensandstein-Tonfließerde (Bodeneinheit k20). Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bilanz Eingriffsregelung
Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.
Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Bewertung für Eingriffsregelung
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Der vorliegende Geltungsbereich ist Teil der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,87 ha. Er grenzt unmittelbar westlich an die Bebauung der Ortschaft Bubenorbis in der Gemeinde Mainhardt an. Nördlich führt die Bundestraße B14 und ein Radweg entlang. Die Fläche besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Acker und Grünland. Sie liegt laut Flurbilanzkarte 2022 in der „Vorbehaltsflur I“ und nach Bodenpotenzialkarte im „Vorbehaltspotential II“. Demnach werden für die Landwirtschaft wertvolle Böden mit guter Bewirtschaftbarkeit und mittlerem Ertrag überplant. Zudem weisen die Flächen im nördlichen Geltungsbereich mit extensiver Dauergrünlandnutzung einer Wertigkeit für den Landesweiten Biotopverbund mittlerer Standort auf.

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Der Grundwasserleitertyp ist ein überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und/oder Karstgrundwasserleiter. Die Ergiebigkeit wird mit „mäßig“ bewertet. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als „gering“ 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 bilanziert.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zum größten Teil aus Ackerflächen und zum kleineren Teil aus Wiesenflächen sowie aus einer Gartenanlage mit Beeten und Heckenzaun mit geschotterter Zufahrt. Vor allem auf den landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit von einer Bildung

von Kaltluft ausgegangen werden. Die Flächen weisen eine geringe Neigung nach Westen auf.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Der Geltungsbereich liegt nicht exponiert in der Landschaft. Im Westen und im Süden werden die zu überbauenden Acker- und Wiesenflächen von Acker- und Wiesenflächen eingerahmt. Im weiteren Verlauf werden diese im Süden und Westen von Waldflächen, in ca. 70 und 80 m Entfernung zum Geltungsbereich eingerahmt. Eine Sichtbarkeit aus der Ferne besteht für das gesamte Gebiet daher nicht. Östlich grenzt unmittelbar die Bebauung von Bubenorbis an. Von dort wird die Einsehbarkeit durch hohe, immergrüne Heckenzäune der bestehenden Bebauung verhindert. Im Norden des Geltungsbereichs wird die Einsicht von der Bundestraße B14 her aktuell durch eine Gartenanlage mit hohem Heckenzaun eingeschränkt, ist jedoch besonders von Nordwesten her vorhanden. Für Spaziergänger oder landwirtschaftlichen Verkehr des östlich angrenzenden Feldwegs besteht uneingeschränkte Einsehbarkeit in das Gelände.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches liegen keinerlei Kultur- und/oder sonstigen Sachgüter.

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.

- Schutz von bestehenden Bäumen (Pflanzbindung)
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- M1: Extensive Bewirtschaftung zum Erhalt und Erweiterung einer Mageren Flachlandmähwiese und Etablierung eines Mahdregimes für den Dunklen-Wiesenknopfameisenbläuling

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

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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

- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Der Gesamte Bereich der Magerwiese soll im Bebauungsplan über eine Grünfläche geschützt und über extensive Bewirtschaftung (Maßnahmenfläche M1) erhalten werden. Aufgrund des dortigen Vorkommens des Großen Wiesenknopfs, der als Futterpflanze für den Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling dient, ist ein Vorkommen des Falters nicht hinreichend auszuschließen. Entsprechende Festsetzungen auf der vorgesehenen Grünfläche von Mahd-Maßnahmen mit Mahdruhe sollen gezielt dem Falter zur Entwicklung dienen. Bisher wurde in der Bewirtschaftung keine Rücksicht auf diese Art genommen. Daher ist ein Vorkommen als unwahrscheinlich anzunehmen. Bei entsprechender Mahdruhe können die Falter zukünftig ihren Entwicklungszyklus durchlaufen.
Zudem soll die angrenzende Gartenanlage inklusive Gartenhütten abgerissen werden und der frei werdenden Bereich neu angesät und in die extensive Nutzung übernommen werden (M1). Der Bereich der Magerwiese kann sich somit noch erweitern.

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht erforderlich.

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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.

Die Maßnahme zum Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiese mit einem Mahdregime zur Förderung des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings ist durch ein Monitoring zu überwachen. Diese Erfolgskontrollen der Maßnahme ist dem Landratsamt zu übermitteln. Sollten diese ergeben, dass sich keine für eine Magere Flachland-Mähwiese typische Artenzusammensetzung erhalten hat, sind unter Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere Maßnahmen wie bspw. eine Einsaat zu ergreifen.
Sollte sich eine Population des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings angesiedelt haben, ist dieser Bestand weiterhin zu erhalten.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

U.10.4 Zusammenfassung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	September 2023
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010

Ergänzung zu den Kartieranleitungen für die beiden Lebensraumtypen 6510 Magere Flachlandmähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen, Handbuch zur Erstellung von Management-Plänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg, Anhang XIV	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	2017
Flurbilanzkarte 2022 Bodenpotentialkarte	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	Dezember 2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

P.1.1 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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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. Die Außenwandhöhe ist mit 6,75 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 9,00 m.

Bei einseitigen Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die der Straßenfläche am nächsten liegende Gebäudeseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m^3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind sie generell unzulässig.

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

P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

P.10.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.11 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

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

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.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung
Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

M1: Maßnahme zum Erhalt der Mageren Flachlandmähwiese und Förderung des Dunkeln Wiesenknopfameisenbläulings
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Geräuschimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Berücksichtigung der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose wird ausdrücklich verwiesen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Wohnhäuser erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung über mindestens ein öffenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese Beurteilungspegel durch die konkrete Stellung des Gebäudes, die Gebäudekubatur oder geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben oder besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten (z. B. Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem öffenbaren Fenster eines solchen schutzbedürftigen Raums nicht überschritten werden.

Im Plangebiet werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie ausreichend geringere Außenlärmpegel auftreten.

Nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (zentrale raumlufttechnische Anlage oder dezentrale Wand-/ Fensterlüfter). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, der Gebäudekubatur oder geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem öffenbaren Fenster eines solchen schutzbedürftigen Raums Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

P.14 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.14.1 Einzelpflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.14.2 Flächenhafte Pflanzgebote

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.15 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind, außer bei reinen Pultdächern, zwischen 25° bis 40° zulässig.
Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

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

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

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 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

Zwerch- oder Querbauten 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.

Allgemein dürfen Stützmauern 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.

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. 7 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.

Hinweis: Unter „Wohnfläche“ fallen die Flächen, die zum Wohnen benutzt werden ohne die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien, sowie Abstell- und Kellerräume, die nicht von der Wohnung direkt zugänglich sind.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,0 m, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 1,0 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

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

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.
In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	27.09.2023.
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	13.10.2023
Auslegungsbeschluss		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis	.....
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	.....

AUFGESTELLT

Mainhardt,
den .....

.....
Komor
(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.

Mainhardt,
den .....

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.02.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)