

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ÄUßERER SEEACKER I, ERWEITERUNG“
IN LANGENBURG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.5.1 Regionalplanung	9
B.5.1.1 Regionalplan	9
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Landschaftsplan	9
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.7.3 Bauweise	12
B.7.4 Stellung der baulichen Anlagen	13
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
B.7.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	13
B.7.7 Grünflächen (private und öffentliche)	13
B.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
B.7.9 Pflanzgebote	13
B.8. Örtliche Bauvorschriften	13
B.8.1 Äußere Gestaltung und Dachform	14
B.8.2 Einfriedungen, Stützmauern	14
B.8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	14
B.8.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
B.9. Verkehr	14
B.9.1 Innere Erschließung	14
B.10. Technische Infrastruktur	14
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	14
UMWELTBERICHT	15
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	15
U.2. Städtebauliche Konzeption	15
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	15
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	15
U.5. Übergeordnete Planungen	15

U.5.1	Regionalplanung	15
U.5.1.1	Regionalplan	15
U.5.1.2	Landschaftsrahmenplan	15
U.5.2	Bauleitplanung	15
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	15
U.5.2.2	Landschaftsplan	15
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	15
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	16
U.6.1	Untersuchungsgebiet	16
U.6.2	Untersuchungsumfang	16
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	17
U.7.1	Schutzgebiete	17
U.7.2	Biotopschutz	17
U.7.3	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
U.7.4	Artenschutz	17
U.7.5	Gewässerschutz	17
U.7.6	Denkmalschutz	18
U.7.7	Immissionsschutz	18
U.7.8	Landwirtschaft	18
U.7.9	Wald und Waldabstandsflächen	18
U.7.10	Altlasten	18
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	19
U.8.1.1	Bestand	19
U.8.1.2	Prognose	20
U.8.1.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
U.8.1.4	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	21
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	21
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	21
U.9.	Maßnahmenkonzeption	23
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	23
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	23
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	23
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	24
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	24
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	24
U.10.	Zusätzliche Angaben	25
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	25
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	25
U.10.4	Zusammenfassung	25
U.10.5	Referenzliste	26
TEXTTEIL		27
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
O	Örtliche Bauvorschriften	30
H	Hinweise und Empfehlungen	31
VERFAHRENSVERMERKE		35

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

37

ANHANG

Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan " Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn / Langenburg ", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	11

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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

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

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

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

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Äußerer Seeacker I“, welcher am 07.09.1983 in Kraft getreten ist, im südöstlichen Bereich erweitert.

Die bestehende Firma, die sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet, plant eine Betriebserweiterung und damit den Bau einer neuen Halle. Da die geplante Halle die Baugrenze des Ursprungsplanes „Äußerer Seeacker I“ überschreitet und damit im Außenbereich liegt, werden mit vorliegender Änderung der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen angepasst.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ übernommen und gelten für den Erweiterungsbereich gleichermaßen. Die Stellung der baulichen Anlagen wird mit vorliegender Planung nicht mehr festgesetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung bezieht sich lediglich auf den Bereich des Firmengeländes.

Der Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Planung wurde am 17.09.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand vom 11.11. bis 11.12.2019 statt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die geplante Produktionshalle befindet sich auf Flurstück 772/3 und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes e3 und e4.

Die festgesetzte Verkehrsfläche auf Flurstück 773 im Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ wurde nur bis zur bestehenden Firma gebaut. Mit der vorliegenden Erweiterung wird damit die festgesetzte Verkehrsfläche in diesem Bereich überplant.

Die restliche städtebauliche Konzeption bleibt unverändert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Eine Dichte- und Bedarfsrechnung ist für das Gewerbegebiet in der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

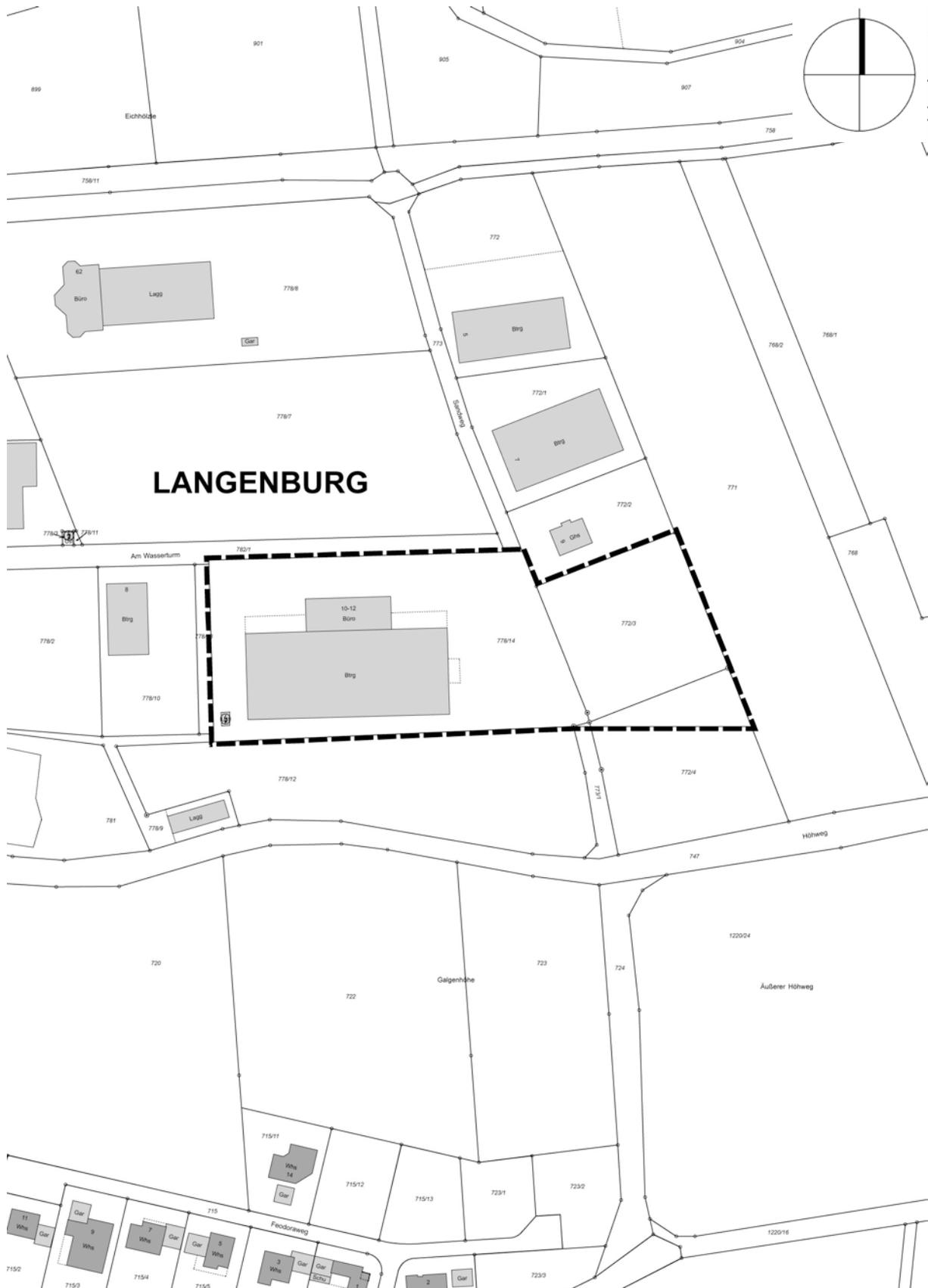


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als gewerbliche Fläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ ist der Geltungsbereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn / Langenburg von 1999 wurde vom „Planungsbüro PES“ aus Stuttgart erstellt.

Das Plangebiet ist als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Äußerer Seeacker II“, in Kraft getreten am 16.01.2013
- „Äußerer Seeacker I, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 10.05.1995
- „Äußerer Seeacker I, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 04.07.2007

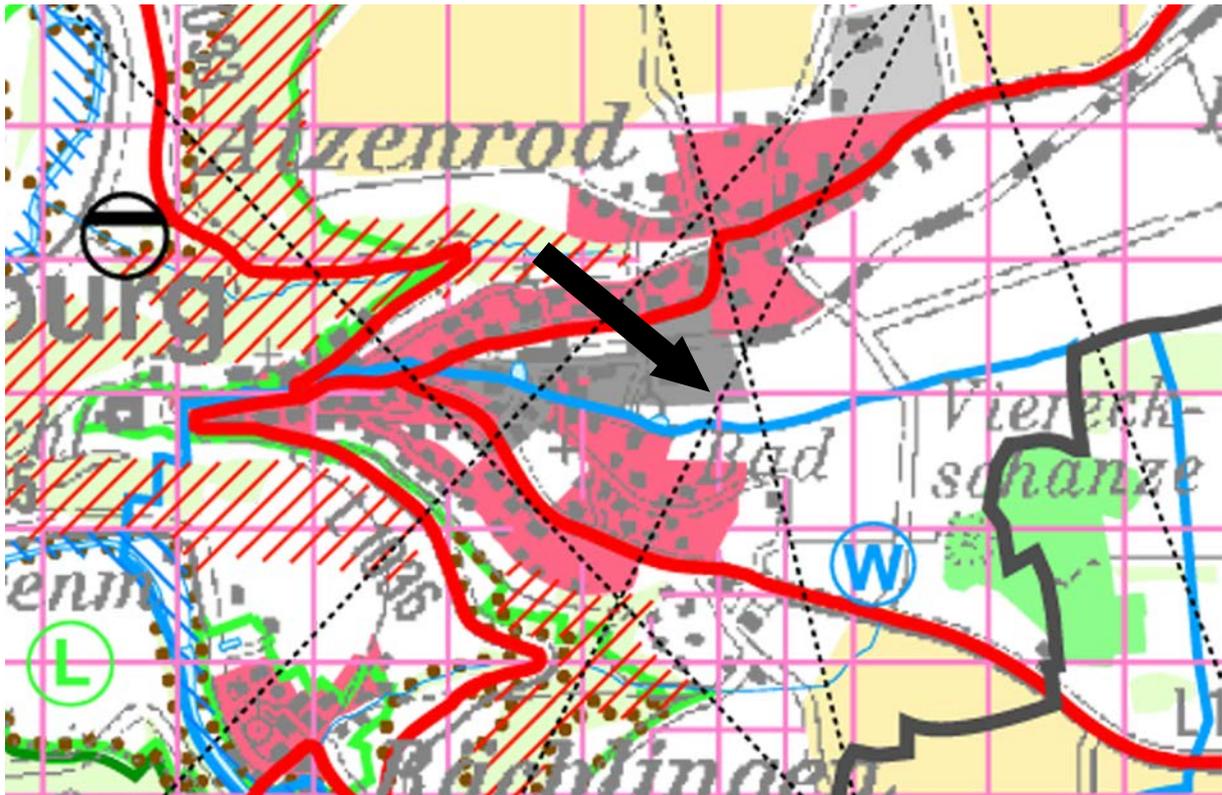


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

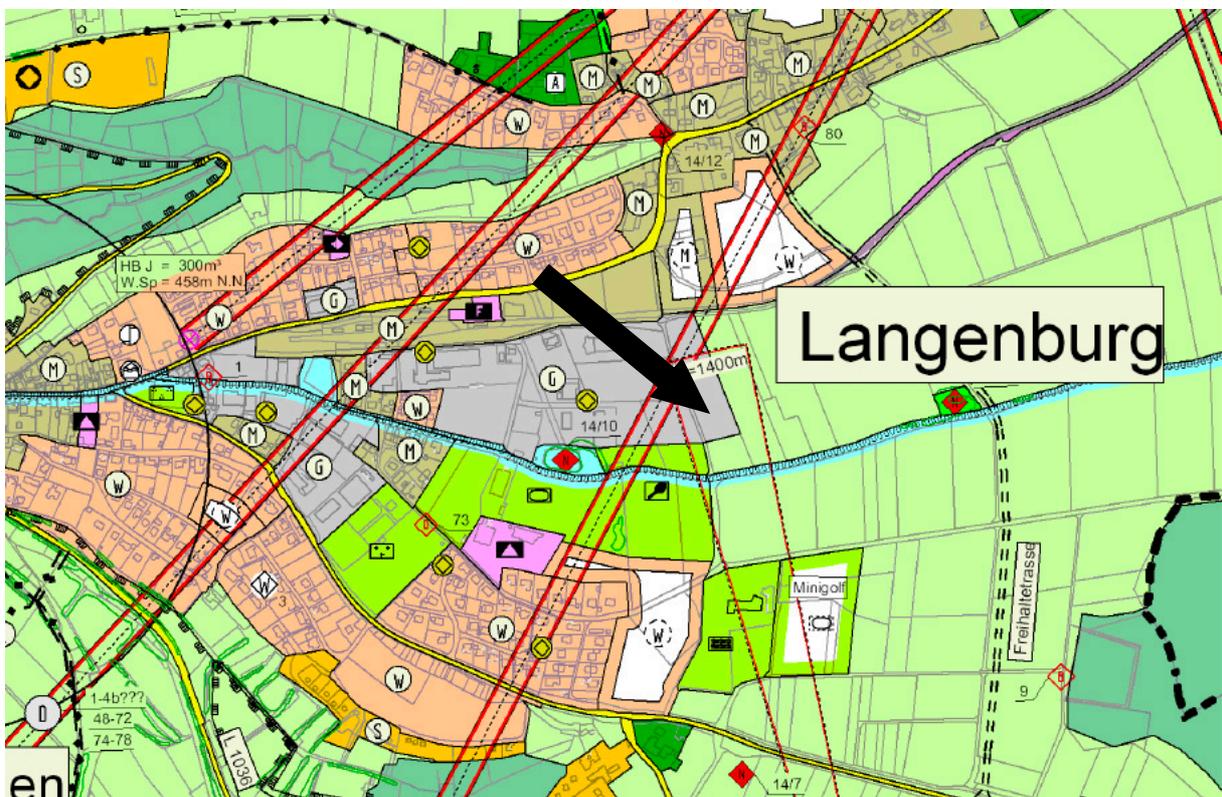


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000



Bild 4: Landschaftsplan " Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn / Langenburg ", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan mit vorliegender Planung erweitert wird, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Äußerer Seeacker I“ für den Bereich, der momentan im Außenbereich liegt, ebenfalls übernommen.

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für den Erweiterungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet e4 nach § 8 der Baunutzungsverordnung

- (1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
- (2) *Gewerbegebiet, Einschränkungen durch Wasserschutzgebiet Zone III:
Verbot für Betrieb mit gefährlichen Abwässern. Verbot zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Ausnahmegenehmigung für Öllagerraum bis max. 40 cbm möglich.*

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Gebäude dürfen eine max. Höhe ab geplantem Gelände von 10,00 m Firsthöhe nicht überschreiten, die der Silos nicht über 15,00 m.
Eingeschränkt werden diese Höhen jedoch dahingehend, dass Werkhallen nicht über 484,00 m NN und Silos nicht über 489,00 m NN hinausragen dürfen.

Bauliche Anlagen auf Flurstück 772, 776-778, die über eine Höhe von 522,00 m ü. NN hinausragen, bedürfen im Schutzbereich der künftigen Richtfunkanlagen am Binselberger Weg einer Genehmigung der Schutzbereichsbehörde.

Hinweis: Die Gebäudehöhe wird nicht mehr in einer örtlichen Bauvorschrift nach LBO sondern in einer planungsrechtlichen Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO definiert.

B.7.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise mit Gebäuden über 50 m zugelassen.

B.7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

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

Die Pkw- und Lkw-Stellplätze sind je nach Zweckbestimmung des Betriebes nach den jeweiligen Richtzahlen innerhalb des Betriebsgeländes anzulegen.

B.7.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

Niederspannungsfreileitungen (bis 1000 V –einschließlich Fernmeldeleitungen) sind nicht zulässig. Notwendig werdende Verkabelungsarbeiten für Hausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

B.7.7 Grünflächen (private und öffentliche)

Im Süden und Osten werden private Grünflächen ausgewiesen, in denen zur Eingrünung die entsprechenden Pflanzgebote umzusetzen sind.

B.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck ist innerhalb des Bebauungsplanes die Pflanzung von zwei Bäumen vorgesehen.

B.7.9 Pflanzgebote

Die mit Pflanzgeboten bezeichneten Flächen sind mit einer Wildhecke dicht zu bepflanzen und diese dauernd zu unterhalten.

Pflanzvorschlag:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Holunder (*Sambucus nigra*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus carrierei*)
Feldahorn (*Acer ampestre*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia parvifolia*).

Die Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen, die nicht überbaut sind soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

Da der Bebauungsplan mit vorliegender Planung erweitert wird, werden die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Äußerer Seeacker I“ für den Bereich, der momentan im Außenbereich liegt, ebenfalls übernommen.

B.8.1 Äußere Gestaltung und Dachform

Dächer müssen als Flachdach, als waagrechte Reihe von Belichtungselementen (Sheds u.ä.) oder mit einer Dachneigung von 0°-15° ausgebildet werden. Silobauten müssen geneigte Dächer haben. Geneigte Dächer müssen mit rotbraunem Material (Ziegelton) eingedeckt werden. Für die Gebäude und Einfriedungen dürfen keine auffallend grellen, keine weißen und keine schwarzen Farben bzw. Materialien verwendet werden. Die Farbgestaltung ist genehmigungspflichtig.

B.8.2 Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen:
Spann- oder Maschendraht max. 2,00 m Höhe ab Gelände, eingewachsen mit einheimischen Gehölzpflanzen – siehe Pflanzvorschlag. Höher oder andersartig gestaltete Einfriedungen müssen auf die Baufluchten zurückgenommen werden.

Bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Umzäunung mindestens 0,50 m von der Grundstücksfläche zurückzusetzen.
Auf die Festsetzungen des Nachbarrechts wird hingewiesen.

B.8.3 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.8.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten am und auf Gebäuden sind genehmigungspflichtig unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes.

B.9. Verkehr

B.9.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt nach betriebsinternen Abläufen.

B.10. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur bleibt unverändert.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich.

Langenburg, im Oktober 2019

Class
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.5.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ 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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Osten von Langenburg und grenzt dort unmittelbar an das bestehende Gewerbe an bzw. überlagert dieses. Der Bebauungsplan befindet sich damit in der Großlandschaft der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und im Naturraum der „Kocher-Jagst-Ebenen“. Die tief in den Muschelkalk eingetaltete Jagst zerteilt diesen Naturraum in einen mittleren und östlichen Bereich. Die mittlere Hochebene liegt zwischen 300 und 450 m. ü. NN, während die östliche Ebene etwas höher liegt. Neben Braunerden herrschen als Böden auch Schlufflehme mit Feuerstein vor. Die Landschaft mit ihrem Offenlandcharakter ist zwar reich strukturiert, aber stark von Ackerbaukultur geprägt. Auf den Hochebenen findet demnach fast ausschließlich Getreideanbau statt, während die Forstwirtschaft – vor allem in den Hanglagen und auf den östlichen Höhenzügen – nur von lokaler Bedeutung ist. Da die Hochflächen zum Teil sehr wasserarm sind, ist eine Grünlandnutzung hier nur eingeschränkt möglich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha, wobei lediglich 958 m² neu hinzukommen bzw. geändert (Eingrünung) werden. Das Plangebiet besteht damit hauptsächlich aus Gewerbegebiet. Des Weiteren kommen eine Straße inklusive zugehörigem Gehweg, ein Pflanzgebot als Hecke sowie eine Ackerfläche als neu hinzukommender Bereich dazu. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nach Norden und Westen weitere Gewerbefläche an. Südlich und östlich liegen weitere Ackerflächen.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom September 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Die Bilanzierung erstreckt sich lediglich auf den neu hinzukommenden Bereich sowie den Bereich der bisherigen Eingrünung (Hecke), der durch die Änderung überplant wird. Im übrigen Bereich findet keine Änderung bezüglich der Umweltbelange statt.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.4 Artenschutz

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Ackerfläche von lediglich 615 m² überplant und kommt neu hinzu. Die Flächen des bisherigen und bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes sind überwiegend bereits bebaut bzw. der nicht überbaute Bereich stellt sich ebenfalls als Acker dar. Die Ackerfläche(n) weist keine besonderen Strukturen auf und ist daher als Habitat für streng geschützte Arten nicht geeignet. Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Bebauungen, der Straße und den Gehölzen ist (auch auf den angrenzenden Flächen) nicht mit einem Vorkommen von Offenlandbrütern (Feldlerche) zu rechnen, die durch das Vorhaben betroffen wären. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Wasserschutzgebiet „Bächlingen, Stadt Langenburg“ Zone III. Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten dürfen nicht ohne ausreichende und zuverlässige Schutzvorkehrungen gelagert und transportiert werden.

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.6 Denkmalschutz

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

U.7.7 Immissionsschutz

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

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Ackerfläche, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II eingestuft ist.

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.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.10 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und im Naturraum der „Kocher-Jagst-Ebenen“. Geologisch liegt es im Lettenkeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich keine. Außerhalb dessen befindet sich in ca. 50 Metern Entfernung ein Teich, der als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt ist.

Der Geltungsbereich wird überwiegend bereits als Gewerbefläche genutzt. Des Weiteren kommen eine Straße inklusive Gehweg, eine Hecke als Eingrünung sowie eine Ackerfläche vor. Für das Schutzgut Biotop ergibt sich damit insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Aufgrund von Lage und Ausstattung der Flächen lassen sich diese landschaftlich überwiegend dem bebauten Bereich zuordnen. Lediglich der neu hinzukommende Bereich des Ackers kann der freien Landschaft zugeordnet werden. Die Fläche weist damit nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Die Flächen können, sofern noch nicht versiegelt, Kaltluft produzieren und kleinklimatisch der Aufheizung und Austrocknung der Luft durch die umgebenden bebauten und versiegelten Bereiche entgegenwirken. Die vorhandenen Gehölze der Hecke können (Schad-)Stoffe aus der Luft ausfiltern. Eine Kalt- oder Frischluftleitbahn liegt jedoch ebenso wenig vor wie ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der größtenteils bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ergibt sich nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Die Bodenfunktionen werden folgenden Kategorien zugeordnet: natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel; Filter und Puffer für Schadstoffe: gering bis mittel; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: mittel. Ein Standort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind keine bekannt.

Die Nutzung der Fläche entspricht aufgrund ihrer Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes größtenteils einem Gewerbegebiet bzw. den dort festgesetzten Vorgaben. Der neu hinzukommende Bereich weist keine besonderen Strukturen als ehemaliger Ortsrand oder Vernetzungsstruktur auf. Eine Zerschneidung von Lebensräumen findet nicht statt. Die Bedeutung für das Schutzgut Fläche wird demnach als gering beurteilt.

Da das Plangebiet weder zur naturgebundenen Erholung dient noch Elemente wie Bänke, Grillplätze usw. vorhanden sind, wird die Bedeutung für das Schutzgut Mensch als sehr gering bewertet. Für durch das Gewerbegebiet ggf. entstehende Emissionen bzw. Immissionen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannt.

U.8.1.2 Prognose

Durch eine weitere Bebauung und Versiegelung der bislang noch offenen Bereiche gehen Lebensräume für Bodenorganismen verloren und die Bodenfunktionen können dort nicht mehr erfüllt werden. Weiterhin unversiegelt Bereiche können durch Bautätigkeiten verdichtet werden. Ebenso wird durch die Versiegelung und/oder Verdichtung der Flächen das Einsickern von Niederschlägen in den Boden verhindert. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten bzw. der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Wassers.

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der offenen Flächen gegenüber den bereits versiegelten nimmt durch die weitere Bebauung auch weiter ab. Da angrenzend jedoch noch offene Flächen vorhanden sind und die neu hinzukommende bzw. neu versiegelte/bebaute Fläche nur sehr klein ist, ist die dadurch entstehende Beeinträchtigung nur als gering einzuschätzen. Der bebaute Bereich verschiebt sich aufgrund der größtenteils bereits bebauten Fläche nur geringfügig in Richtung der freien Landschaft. Aufgrund der geplanten Eingrünung sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur als gering zu bezeichnen.

Die Nutzung zur Bebauung kann, wo nicht ohnehin durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig, aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen und dem Fehlen besonderer Strukturen für die Biotopvernetzung und Ortstrandeingrünung als sinnvoll erachtet werden.

Die vorhandenen Biotope werden durch die weitere Bebauung und Versiegelung abgewertet bzw. durch geringwertigere Biotope ersetzt. Da es sich beim neu hinzukommenden Bereich lediglich um eine Ackerfläche handelt liegen jedoch nur geringe Beeinträchtigungen vor.

Da weder ein Erholungsraum noch Erholungseinrichtungen für den Menschen vorliegen und auch keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen für diese beiden Schutzgüter auch keine Beeinträchtigungen.

U.8.1.3 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.8.1.4 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

Bei einem Brand könnten durch verunreinigtes Löschwasser die ca. 100 Meter weiter südlich gelegene und als Biotop gesetzlich geschützte Feldhecke, das im Südwesten in ca. 50 Metern Entfernung angrenzende Naturdenkmal „Teich am Wasserturm“ sowie die umliegenden Landwirtschaftsflächen beeinträchtigt werden. Im ungünstigsten Fall könnte das Löschwasser über die Hangflächen bis ins Jagsttal gelangen. Auch durch größere Unfälle während der Bauphase könnten Ackerflächen verunreinigt werden.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle bzw. zulässige 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). Der Planbereich schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet bzw. das Betriebsgelände der Firma an, die die Betriebserweiterung plant. Das Vorhaben ist standortgebunden und erstreckt sich sowohl über den neu hinzukommenden Bereich wie auch über den bestehenden Bebauungsplan. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der gewählte Standort mit seiner bisherigen Nutzung als Acker als verträglich anzusehen.

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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es

müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im bestehenden, überplanten Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Textteil übernommen. Die als Eingrünung geplante Hecke wird entsprechend an die neue Geltungsbereichsgrenze verschoben. Darüberhinausgehende, neue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von 2 heimischen, standortgerechten Bäumen

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Äußerer Seeacker I“, welcher am 07.09.1983 rechtsgültig wurde, im südöstlichen Bereich erweitert. Die bestehende Firma die sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet, plant eine Betriebserweiterung und damit den Bau einer neuen Halle. Da die geplante Halle die Baugrenze des Ursprungsplanes „Äußerer Seeacker I“ überschreitet und damit im Außenbereich liegt, werden mit vorliegender Änderung der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen angepasst. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ übernommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung bezieht sich lediglich auf den Bereich des Firmengeländes.

Die geplante Produktionshalle befindet sich auf Flurstück 772/3 und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes e3 und e4. Die festgesetzte Verkehrsfläche auf Flurstück 773 im Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ wurde nur bis zur bestehenden Firma gebaut. Mit der

vorliegenden Erweiterung wird damit die festgesetzte Verkehrsfläche in diesem Bereich überplant.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha, wobei lediglich 958 m² neu hinzukommen bzw. geändert (Eingrünung) werden. Das Plangebiet besteht damit hauptsächlich aus Gewerbegebiet. Des Weiteren kommen eine Straße inklusive zugehörigem Gehweg, ein Pflanzgebot als Hecke sowie eine Ackerfläche als neu hinzukommender Bereich dazu. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nach Norden und Westen weitere Gewerbefläche an. Südlich und östlich liegen weitere Ackerflächen.

Trotz der verhältnismäßig nur kleinen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter stellt das Vorhaben insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar. Es müssen demnach Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Dies kann planintern erfolgen. Die als Eingrünung bestehende Hecke wird an den neuen Baugebietsrand verlegt. Die übrigen im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden übernommen. Zur Weiteren Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von 2 heimischen, standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2019
eigene Erhebungen	Kreisplanung	September 2019
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet e 3 und e 4

(§ 8 BauNVO)

- e 3: eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Genehmigungsbedürftige Anlagen können nach § 19 BImSchG ausnahmsweise zugelassen werden.
- e 4: Gewerbegebiet, Einschränkungen durch Wasserschutzzone III: Verbot für Betrieb mit gefährlichen Abwässern. Verbot zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Ausnahmegenehmigung für Öllagerraum bis max. 40

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

Gebäude dürfen eine max. Höhe ab geplantem Gelände von 10,00 m Firsthöhe nicht überschreiten, die der Silos nicht über 15,00 m.
Eingeschränkt werden diese Höhen jedoch dahingehend, dass Werkhallen nicht über 484,00 m NN und Silos nicht über 489,00 m NN hinausragen dürfen.

Bauliche Anlagen auf Flurstück 772, 776-778, die über eine Höhe von 522,00 m ü. NN hinausragen, bedürfen im Schutzbereich der künftigen Richtfunkanlagen am Binselberger Weg einer Genehmigung der Schutzbereichsbehörde.

Hinweis: Die Gebäudehöhe wird nicht mehr in einer örtlichen Bauvorschrift nach LBO sondern in einer planungsrechtlichen Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO definiert.

P.3 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise mit Gebäuden über 50 m zugelassen.

P.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Die Pkw- und Lkw-Stellplätze sind je nach Zweckbestimmung des Betriebes nach den jeweiligen Richtzahlen innerhalb des Betriebsgeländes anzulegen.

P.5 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungsfreileitungen (bis 1000 V –einschließlich Fernmeldeleitungen) sind nicht zulässig. Notwendig werdende Verkabelungsarbeiten für Hausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

P.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.6.1 Private Grünflächen

Im Süden und Osten werden private Grünflächen ausgewiesen, die der Eingrünung dienen sollen und entsprechend der Pflanzgebote als Hecke umzusetzen sind.

P.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Pflanzung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Bäume zu pflanzen, deren Standort frei gewählt werden kann. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiboockicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzenliste zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzenliste:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Maßholder, Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.8.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Die mit Pflanzgeboten bezeichneten Flächen sind mit einer Wildhecke dicht zu bepflanzen und diese dauernd zu unterhalten.

Pflanzvorschlag:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus carrierei*)

Feldahorn (*Acer ampestre*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia parvifolia*).

Die Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen, die nicht überbaut sind soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Gebäude dürfen keine auffallend grellen, keine weißen und keine schwarzen Farben bzw. Materialien verwendet werden.

Die Farbgestaltung ist genehmigungspflichtig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer müssen als Flachdach, als waagrechte Reihe von Belichtungselementen (Sheds u.ä.) oder mit einer Dachneigung von 0°-15° ausgebildet werden. Silobauten müssen geneigte Dächer haben. Geneigte Dächer müssen mit rotbraunem Material (Ziegelton) eingedeckt werden.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für Einfriedungen dürfen keine auffallend grellen, keine weißen und keine schwarzen Farben bzw. Materialien verwendet werden.

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen:

Spann- oder Maschendraht max. 2,00 m Höhe ab Gelände, eingewachsen mit einheimischen Gehölzpflanzen – siehe Pflanzvorschlag. Höher oder andersartig gestaltete Einfriedungen müssen auf die Baufluchten zurückgenommen werden.

Bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Umzäunung mindestens 0,50 m von der Grundstücksfläche zurückzusetzen.

Auf die Festsetzungen des Nachbarrechts wird hingewiesen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten am und auf Gebäuden sind genehmigungspflichtig unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhän-

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2019
Auslegungsbeschluss	am	21.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.11. bis	11.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	28.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	05.02.2020

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Langenburg,
den 21.10.2019

Langenburg,
den 29.01.2020

gez.
Class
(Bürgermeister)

.....
Class
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.01.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Äußerer Seeacker I“, welcher am 07.09.1983 rechtsgültig wurde, im südöstlichen Bereich erweitert. Die bestehende Firma die sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet, plant eine Betriebserweiterung und damit den Bau einer neuen Halle. Da die geplante Halle die Baugrenze des Ursprungsplanes „Äußerer Seeacker I“ überschreitet und damit im Außenbereich liegt, werden mit vorliegender Änderung der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen angepasst. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ übernommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung bezieht sich lediglich auf den Bereich des Firmengeländes.

Die geplante Produktionshalle befindet sich auf Flurstück 772/3 und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes e3 und e4. Die festgesetzte Verkehrsfläche auf Flurstück 773 im Ursprungsplan „Äußerer Seeacker I“ wurde nur bis zur bestehenden Firma gebaut. Mit der vorliegenden Erweiterung wird damit die festgesetzte Verkehrsfläche in diesem Bereich überplant.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha, wobei lediglich 958 m² neu hinzukommen bzw. geändert (Eingrünung) werden. Das Plangebiet besteht damit hauptsächlich aus Gewerbegebiet. Des Weiteren kommen eine Straße inklusive zugehörigem Gehweg, ein Pflanzgebot als Hecke sowie eine Ackerfläche als neu hinzukommender Bereich dazu. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich nach Norden und Westen weitere Gewerbefläche an. Südlich und östlich liegen weitere Ackerflächen.

Trotz der verhältnismäßig nur kleinen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter stellt das Vorhaben insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar. Es müssen demnach Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Dies kann planintern erfolgen. Die als Eingrünung bestehende Hecke wird an den neuen Baugebietsrand verlegt. Die übrigen im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden übernommen. Zur Weiteren Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von 2 heimischen, standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Bei Durchführung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Der Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Planung wurde am 17.09.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand vom 11.11. bis 11.12.2019 statt.