

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„LIETWIESEN“

IN OBERSPELTACH

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>7</b>
B.4.1 Dichteberechnung	7
B.4.2 Bedarfsberechnung	7
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
B.5.1 Regionalplanung	9
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>9</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Landschaftsplan	10
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>13</b>
B.7.1 Schutzgebiete	13
B.7.2 Biotopschutz	13
B.7.3 Biotopverbund	15
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	16
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
B.7.6 Artenschutz	17
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	17
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	17
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	19
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	21
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
B.7.7 Gewässerschutz	22
B.7.8 Denkmalschutz	22
B.7.9 Immissionsschutz	22
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	22
B.7.11 Altlasten	22
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>23</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	23
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	23
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	23
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	24
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	24
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	24
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>24</b>
<b>B.11. Referenzliste</b>	<b>25</b>
<b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>26</b>

B.12.1	Art der baulichen Nutzung	26
B.12.2	Maß der baulichen Nutzung	26
B.12.3	Nebenanlagen	27
B.12.4	Bauweise	27
B.12.5	Stellung der baulichen Anlagen	27
B.12.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	27
B.12.7	Zahl der Wohnungen	27
B.12.8	Zu- und Ausfahrtsverbote	28
B.12.9	Grünflächen (private und öffentliche)	28
B.12.10	Versorgungsanlagen und –leitungen	28
B.12.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
B.12.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
B.12.13	Pflanzgebote	28
B.12.14	Pflanzbindungen	29
<b>B.13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
B.13.1	Äußere Gestaltung	30
B.13.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	30
B.13.3	Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	30
B.13.4	Einfriedungen, Stützmauern	30
B.13.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	30
B.13.6	Stellplätze	30
B.13.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	31
<b>B.14.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>31</b>
<b>B.15.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>31</b>
B.15.1	Wasserversorgung	31
B.15.2	Abwasserbeseitigung	31
B.15.3	Stromversorgung	31
<b>B.16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>31</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>32</b>
	<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>32</b>
	<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>38</b>
	<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>41</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>45</b>

## ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

## ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro Gekoplan, 22.10.2020*
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, 10.12.2021*

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000	11

Bild 4: "VVG Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:2.500	12
Bild 6: Biotopverbund, 1:3.000	15
Bild 7 Bestand Streuobstwiese M 1:3.000	16

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

- 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.*

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.6 „Artenschutz“.

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Frankenhardt hat einen hohen Bedarf nach Wohnbauplätzen. Als eines der drei Hauptorte verfügt Oberspeltach über keine freien Bauplätze mehr, um die lokale Nachfrage aus dem Teilort heraus bedienen zu können. Es gibt zwar noch Baulücken auch in direkter Nähe zum geplanten Baugebiet, jedoch sind diese ausschließlich im Privateigentum und werden zurück gehalten, so dass die Gemeinde bei allen Bemühungen diese nicht für Interessenten zur Verfügung stellen kann. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung ein kleines Neubaugebiet auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, „*kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind*“ (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39). Durch die angrenzend bebauten Grundstücke schließt die Planung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die maßvolle Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes von Oberspeltach vor. Dabei fügt sich das Plangebiet zwischen dem Wohngebiet Lietrain im Nordosten sowie dem Lanzenbach und dem Wohngebiet Burgberg im Südwesten ein. Das Plangebiet ist bislang überwiegend als Wiesenfläche genutzt worden und von vereinzelt Wirtschaftsgebäuden am Siedlungsrand geprägt.

Die Erschließung soll über die Lietstraße erfolgen. Von dort wird mittels kurzer Stichstraßen die zweite Reihe erschlossen. Aufgrund der Biberpopulation am tieferliegenden Lanzenbach ist ein öffentlicher Grünzug als gebotene Abstandsfläche vorgesehen.

Der Bach südlich vom Plangebiet wird aktiv von einem Biber genutzt. Durch die Gärten und Eingrünung wird ein attraktives Nahrungsangebot geschaffen. Aus diesem Grund sind die Pflanzungen und Gärten unbedingt sicher vor dem Biber mittels Fraßschutz und stabilen Zäunen zu sichern.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,22 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,31 ha	58,9 %
- Bauflächen	1,09 ha	49,1 %
- private Grünflächen	0,22 ha	9,8 %
• Öffentliche Grünflächen	0,77 ha	34,6 %
• Verkehrsflächen	0,14 ha	6,3 %

## B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

### B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,22 ha. Es werden dabei 19 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 38 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 29) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (LK SHA, Stand: 2022) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 64 Bewohnern ausgegangen werden. Da jedoch aufgrund der angrenzenden Biberpopulation nicht näher an den Bach herangerückt werden kann, umfasst das Plangebiet einen weit überdurchschnittlichen Anteil an öffentlicher Grünfläche von über 1/3. Zur Dichteberechnung kann diese öffentliche Grünfläche also nicht herangezogen werden. Es ergibt sich somit eine Einwohnerdichte von 44 Einwohnern pro Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 40 Einwohnern pro Hektar werden somit nicht nur erreicht, sondern überschritten.

### B.4.2 Bedarfsberechnung

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung stehen immer weniger Wohnbauflächen zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbaufläche für Oberspeltach langfristig zu decken.

Frankenhardt hat aktuell 4.924 Einwohner (Stand: 2021). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da es sich hierbei um eine mittelfristige Planung handelt geht man von einer 10 jährigen Bedarfsentwicklung im Ergebnis aus. Die Mindest-Bruttowohndichte beträgt 40 Einwohner pro Hektar, welche (wie im Kapitel B.4.1 „Dichte“ ausführlich dargestellt) eingehalten wird. Somit ergibt sich für die Gemeinde Frankenhardt ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von 3,69 ha.

	Einwohner 04/2021	Eigenentwicklung 3,0 % / 10 Jahre	Bruttowohndichte EW / ha	Wohnbauflächenbedarf in ha in 10 Jahren
Frankenhardt	4.924	148 EW	40	<u>3,69</u>

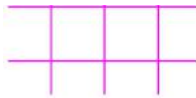




## B.5. Übergeordnete Planungen

### B.5.1 Regionalplanung

#### Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

#### Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Naherholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der überschaubaren Größendimension und der beabsichtigten, innerörtlichen Abrundung vom bestehenden Siedlungsgebiet in Oberspeltach unter Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen nicht. Somit ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „VVG Crailsheim“ ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

### **B.6.2 Landschaftsplan**

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

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich keine vorgeschlagenen Maßnahmen.

### **B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Lietrain“, in Kraft getreten am 13.10.1969
- „Lietrain II“, in Kraft getreten am 27.07.1979

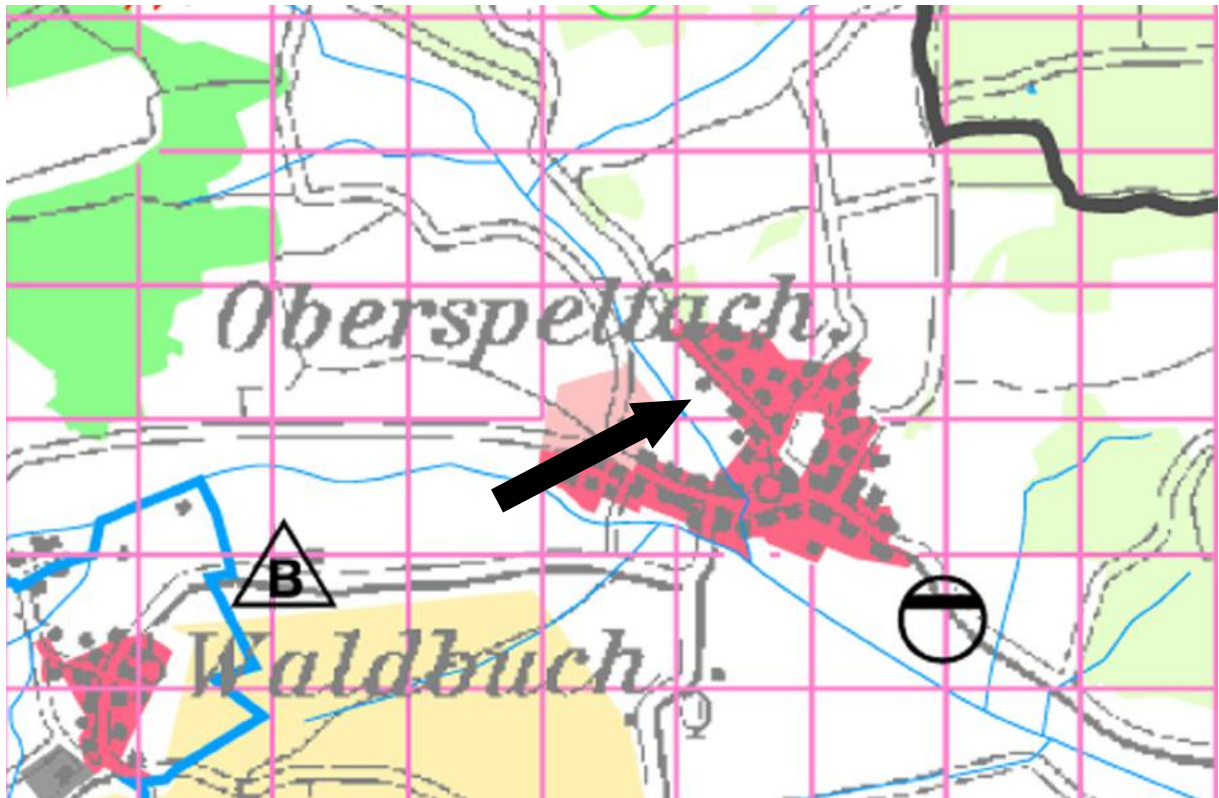


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000

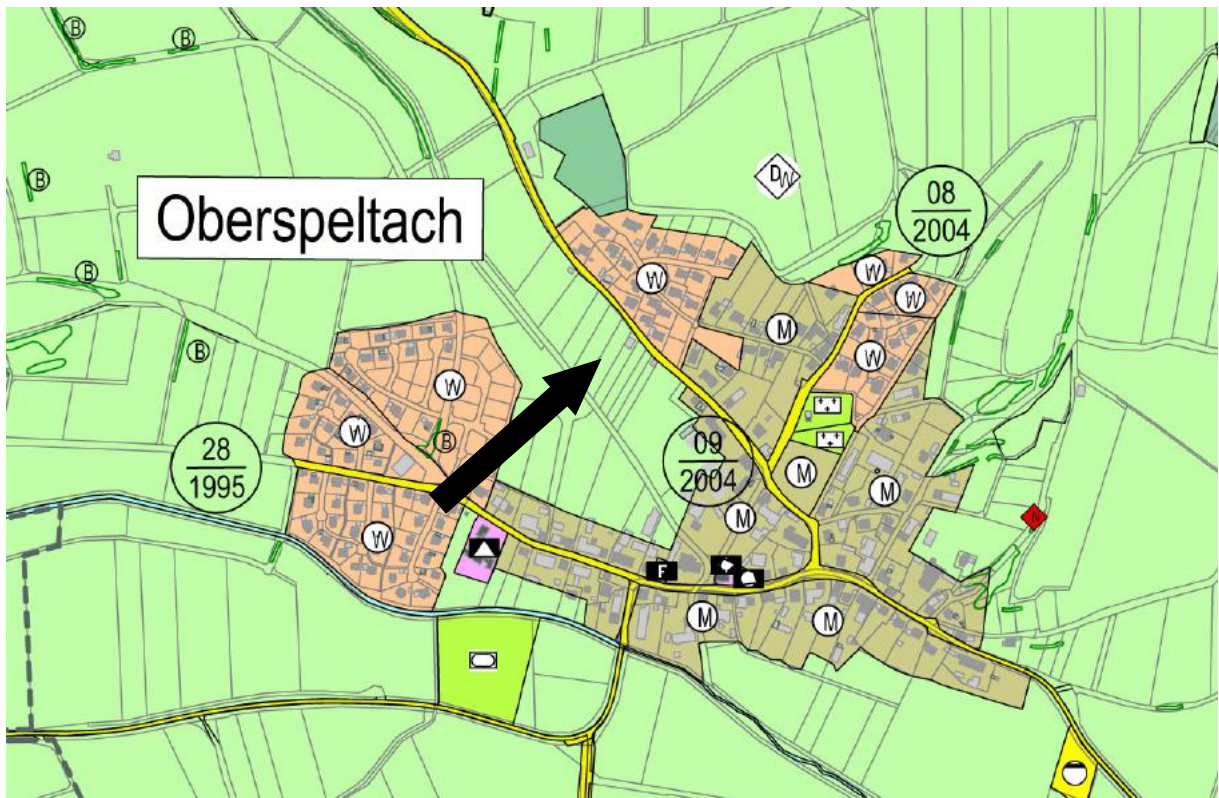


Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000



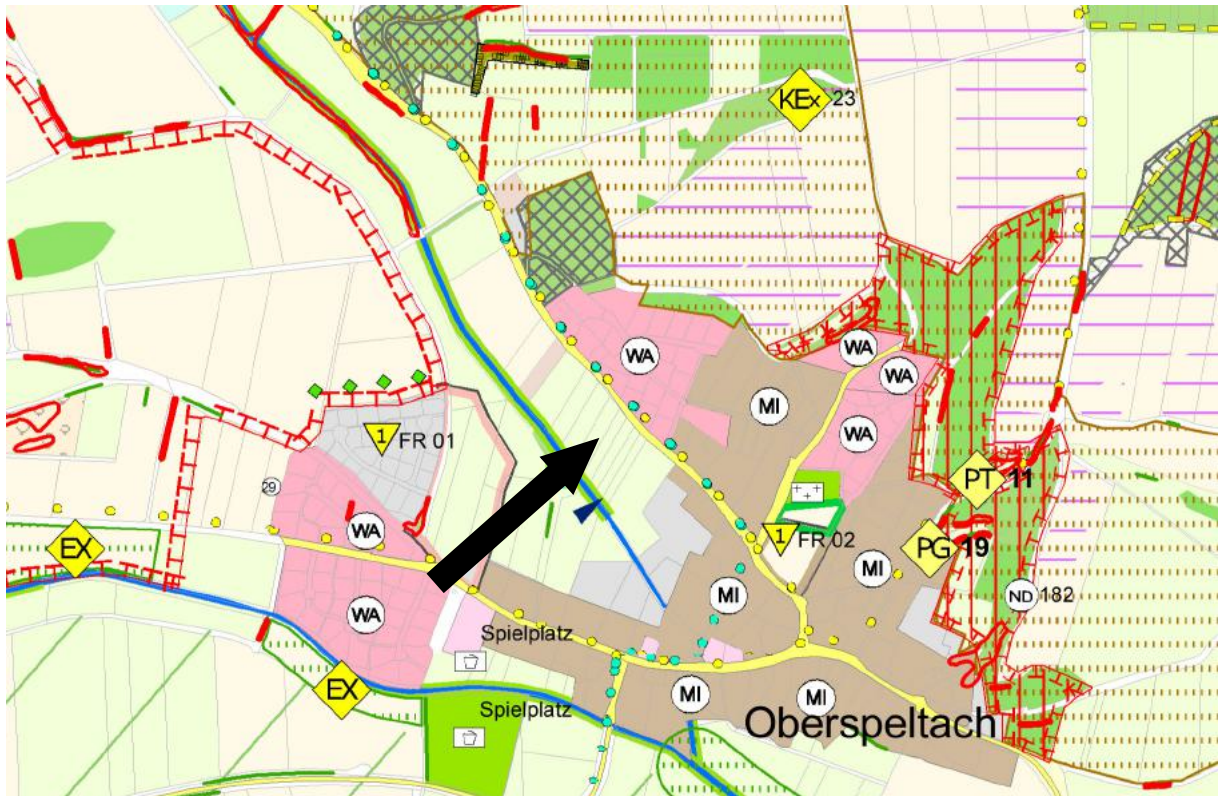


Bild 4: "VVG Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.500

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.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.

### B.7.2 Biotopschutz

#### **Bestand:**

Folgende gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG im Offenland sowie nach § 30a LWaldG im Wald werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: „Der Lanzenbach mit angrenzenden Feuchtbiotopen nordwestlich von Oberspeltach“ (Nr. 16825 127 0451)

geschützt als: Auwälder, Röhrichte und Großseggen-Riede, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation

Fläche: 2,9992 ha in 4 Teilflächen

#### Biotopbeschreibung:

*„Biotopbeschreibung von 1997 nicht mehr zutreffend. Die ehemals großflächigen Nasswiesenbereiche östlich des Pfaffenweiher sind großteils nicht mehr erfassungswürdig (an der Nordseite des Lanzenbaches wurden sie vollständig gelöscht, an der Südseite mit Ausnahme eines Flurstücks zu großen Anteilen). Zudem wurde an der Fortsetzung des Lanzenbaches ein neuer Fließgewässer-Abschnitt bis Oberspeltach einschließlich eines kleinen Weiher in das Biotop integriert. Der Biotopname wurde geändert.*

*2015: Das Biotop umfasst einen ca. 3,2 km langen Abschnitt des begrädigten und nur leicht pendelnden Lanzenbaches zwischen Pfaffenweiher und Oberspeltach einschließlich der gewässerbegleitenden Ufervegetation und randlich unmittelbar angrenzender Feuchtbiotope.*

*Den flächenbezogen größten Biotopanteil nehmen hierbei lineare, wechselnd dicht und hoch gewachsene Auwaldstreifen auf beiden Uferseiten ein. Diese werden von Schwarz-Erle dominiert. Im Unterwuchs und in Lücken konnte sich häufig Schilfröhricht entwickeln, das sich teilweise auch flächig in die angrenzenden Wiesen ausbreitet. Die größten Vorkommen sind im mittleren Abschnitt im Umkreis der Einmündung eines von Nordosten zufließenden Seitenbachs zu verzeichnen.*

Ca. 250 m östlich des Pfaffenweiher finden sich an der Südseite des Baches sehr gut ausgebildete Nasswiesenbereiche, deren charakteristische Artenausstattung sich u.a. aus Wiesen-Knöterich, Kamm-Segge, Sumpf-Segge, Kohldistel, Mädesüß, Kriechendem Hahnenfuß, Großem Wiesenknopf, Kuckucks-Lichtnelke und Wald-Simse zusammensetzt. Besondere Erwähnung verdienen dort etliche Exemplare der seltenen Trollblume. Während des Aufnahmezeitpunktes wurden die Nasswiesen extensiv mit Rindern beweidet.

Teilweise konnten sich entlang des Baches kleinflächige Großseggenrieder (Hauptbestandbildner Sumpf-Segge) und in geringem Umfang auch Rohr-Glanzgrasröhricht mit Hochstaudenfluren (überwiegend Mädesüß) ausbilden. Selten mischt sich das Pfeifengras hinzu.

Im Bach selbst konnten sich Wasserstern, Blauer Wasserehrenpreis und Sumpf-Vergissmeinnicht ansiedeln. Das Biotop endet im Osten bei einem kleinen Tümpel mit trübem Wasser (vermutlich Biotopanlage), der von einem künstlich angelegten Seitenarm des Baches gespeist wird.

Ergänzend sei auf mehrere Biberdämme entlang des Baches hingewiesen. Die Tätigkeit des Bibers gestaltet den Bachlauf zunehmend naturnah und führt bereits an etlichen Stellen zu erkennbaren Vegetationsveränderungen (Zunahme von Nässezeigern) in den angrenzenden, intensiv bewirtschafteten Wiesen.“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Prognose:

Das gesetzlich geschützte Biotop entlang des Lanzenbaches wird durch den geplanten Bebauungsplan nicht direkt tangiert. Der Geltungsbereich grenzt zwar direkt an das Biotop, jedoch wird eine öffentliche Grünfläche entlang des Baches ausgewiesen. Somit kommt es auch zu keinen indirekten Beeinträchtigungen.

- Biotopname: „Mähwiese im Gewinn Lietwiesen“ (nicht offiziell kartierte Fläche)

geschützt als: Magere Flachland-Mähwiese

Fläche: 1.194 m<sup>2</sup>

Biotopbeschreibung: Auf dem Flurstück 2015 befindet sich eine mäßig artenreiche magere Flachland-Mähwiese. Die Fläche ist umgeben von weiteren artenärmeren Fettwiesen.

Prognose:

Durch das geplante Wohngebiet wird eine Fläche von 497 m<sup>2</sup> überplant. Die restliche Fläche wird durch eine Pflanzbindung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erhalten.

- 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 B.7.4 Erhaltungsgebot von *Streuobstbeständen*.



### B.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

Entlang des Lanzenbaches befindet sich das geschützte Biotop „Der Lanzenbach mit angrenzenden Feuchtbiotopen nordwestlich von Oberspeltach“ (Nr. 16825 127 0451). Die Fläche wird als Kernfläche dargestellt. Angrenzend befindet sich der Kernraum.

#### Prognose

Der Kernfläche sowie der Kernraum werden durch die Planung nicht tangiert. Durch die festgesetzte Grünfläche entsteht sogar ein Puffer.



Bild 6: Biotopverbund, 1:3.000

### B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- 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 keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter  
Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

#### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein verwildertes Gartengrundstück. Hier be-  
finden sich verschiedene ungepflegte Streuobstbäume im mittleren Alter. Die Fläche hat ei-  
ne Größe von 1.153 m<sup>2</sup>.

#### Prognose

Auf Grund der Flächengröße unter 1.500 m<sup>2</sup> liegt keine Umwandlung von einem Streuobst-  
bestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor.



Bild 7 Bestand Streuobstwiese M 1:3.000



## **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

Magere Flachland Mähwiesen zählen gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

## **B.7.6 Artenschutz**

### **B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

### **B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten, Zauneidechse, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie der Biber nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Das Büro Gekoplan wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 22.10.2021 fertiggestellt. Die kursiv gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

#### **Brutvögel:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden 6 Reviere kartiert. Es handelt sich um Zwei Blaumeisen (*Parus caeruleus*), zwei Hausrotschwänze (*Phoenicurus ochruros*) sowie um eine Kohlmeise (*Parus major*) und einen Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die restlichen Brutreviere befinden sich in den Gehölzen entlang des Lanzenbaches.

Die im Geltungsbereich festgestellten Arten werden als häufige und verbreitete Arten eingestuft.

#### **Fledermäuse:**

*„Der Baumbestand in den Kleingärten weist keine Höhlungen auf, die für Fledermäuse als Quartier geeignet wären. Ein älterer Obstbaum an der Straße besitzt eine größere Höhlung, die potenziell von Fledermäusen genutzt werden kann. Bei der Untersuchung der Höhlung mit einem Endoskop konnten allerdings keine Fledermäuse und auch keine Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung der Höhle durch Fledermäuse (Kot, Kadaver) gefunden werden. Die Hütten im Plangebiet sind zum Teil für Fledermäuse zugänglich oder besitzen an den Fassaden Spalten und Höhlungen, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden können. Es handelt sich dabei u.a. um Wellpappe, lückige Holzverschalungen oder Lücken in der Dachabdeckung.*

*Eine vollständige Absuche der Hütten nach tagschlafenden Fledermäusen ist nicht möglich, da nicht alle Bereiche zugänglich sind. Der Nachweis von Fledermäusen könnte nur über Ausflugbeobachtungen erfolgen. Eine Untersuchung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht sinnvoll, da entscheidend ist, ob sich zum Zeitpunkt des Abrisses des Holzschuppens Fledermäuse darin befinden.“*

#### **Zauneidechse:**

*„Im Plangebiet gibt es nur im Bereich der beiden Gärten potenziell für Zauneidechsen geeignete Habitats. Hier sind es vor allem die Holzlager und Ruderalflächen, welche potenziell geeignete Habitats darstellen.*

*Bei zwei der sechs Begehungen zum Nachweis der Zauneidechse konnte an einem Holzstapel am Rand des östlichen Hausgartens eine vorjährige weibliche Zauneidechse auf den Holzbrettern beobachtet werden (...).“*

#### **Biber:**

*„Der Lanzenbach oberhalb von Oberspeltach ist Lebensstätte von zwei Biberfamilien. Eine Burg des Bibers befindet sich ca. 66 m westlich der Plangebietsgrenze linksufrig des Lanzenbaches (Karte im Anhang 3), eine Zweite beim Pfaffenweiher, etwas mehr als 2 km oberhalb von Oberspeltach. Der Lanzenbach wurde von den Bibern in dem an das Plangebiet angrenzenden Bachabschnitt durch mehrere Dämme aufgestaut. Die Dämme unmittelbar bachabwärts der Burg sorgen dafür, dass der Eingang zur Biberburg ständig unter Wasser ist und damit keine Prädatoren eindringen können. Die weiteren Dämme ermöglichen dem Biber alle Abschnitte des Lanzenbaches bei kontinuierlicher Wasserführung schwimmend zu erreichen und erleichtern den Bibern den Transport von Baumaterial und Nahrung. Insgesamt konnten in dem Abschnitt des Lanzenbaches, der sich in der Nähe des geplanten Baugebietes befindet, sechs Dämme kartiert werden. Mit den Dämmen werden Stauhöhen von bis zu 1,5 Metern pro Damm erreicht. Biberreviere können bis zu 5,5 km lang sein (ALLGÖWER in BRAUN & DIETERLEN 2005). Das Revier der bei Oberspeltach lebenden Biberfamilie reicht somit weit über den untersuchten Abschnitt bei dem geplanten Baugebiet hinaus.*

*Die Biber bauten neben der Wohnröhre, die mittlerweile von den Bibern mit Ästen und Zweigen zu einer großen Biberburg ausgebaut wurde, auch mehrere Fluchtröhren in die Uferböschungen, die in der Regel nur dann auffallen, wenn diese von oben einbrechen. Diese Fluchtröhren reichen meist mehrere Meter in die Uferböschungen. SCHWAB (1994) berichtet von einer 26,2 m langen Biberröhre, der bis dahin längsten vermessenen in Bayern. Im*

*Untersuchungsgebiet gibt es drei Biberröhren auf der Baugebietsseite, die eingebrochen sind. Einer der Einbrüche befindet sich in einem Acker ca. 12,5 m vom Ufer entfernt. Weitere Spuren des Bibers sind die zahlreichen Biberwechsel, auf denen die Biber regelmäßig den Lanzenbach verlassen, bzw. in diesen zurückkehren. Durch den regelmäßigen Ein- und Ausstieg an derselben Stelle entsteht in der Uferböschung eine Erosionsrinne mit offenem Boden.*

*Außerhalb des Bachlaufs sind Biberspuren in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erkennen, bspw. an den Spuren im hohen Gras der Mähwiesen oder an den Pfaden innerhalb der Ackerflächen. Hier sucht der Biber nach Gräsern und Kräutern, die ihm in der Vegetationsperiode neben den jungen Trieben von Weichhölzern als Nahrung dienen. Die Spuren im Grünland und in der Ackerfläche im Untersuchungsgebiet sind bis max. 20 Meter vom Gewässer entfernt zu finden, was den Literaturangaben zum Aktivitätsbereich des Bibers entspricht. Nach ALLGÖWER (in BRAUN & DIETERLEN 2005) laufen Biber bis zu 30 m vom Gewässer entfernt, um vor allem Weichhölzer, wie Weiden und Pappeln zu fällen. In neun von zehn Fällen wurden Aktivitäten des Bibers allerdings auf einem maximal 10 Meter breiten Uferstreifen beobachtet.*

*Vor allem im Winter fällt der Biber Gehölze entlang der Ufer und seltener in anschließenden Obstbaumbeständen oder sonstigen Gehölzbeständen. Bäume werden gefällt um besser an die Rinde der Äste und Zweige zu gelangen, die vor allem im Winter als Nahrung dient, und um Baumaterial für Burg und Dämme zu erhalten.“*

#### **Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:**

*„Im Plangebiet wächst in den Mähwiesen der Große Wiesenknopf, die Eiablagepflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Die Mähwiesen werden allerdings so geschnitten, dass zur Flugzeit des Falters Ende Juli/Anfang August keine blühenden Pflanzen des Großen Wiesenknopfes vorhanden sind oder die Pflanzen werden kurze Zeit nach der Eiablage gemäht, so dass keine erfolgreiche Entwicklung der Larven an der Blüte möglich wäre. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kann sich somit in dem Grünland im Plangebiet nicht erfolgreich fortpflanzen.*

*Bei den beiden Begehungen wurden dementsprechend auch keine Falter im Plangebiet nachgewiesen.“*

### **B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit**

#### **Brutvögel:**

*„Bei den im Plangebiet, wie auch der näheren Umgebung vorkommenden Arten handelt es sich um mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufige Arten. Bei diesen Arten ist nach der Einschätzung von TRAUTNER & JOOS (2008) regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen.*

*Die gleiche Einschätzung trifft auf den Verlust der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten zu. Bei den häufigen bis sehr häufigen Arten Blaumeise, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Stieglitz ist davon auszugehen, dass die betroffenen Brutpaare im räumlichen Umfeld wieder geeignete Brutplätze vorfinden. Es handelt sich bei diesen Arten um Arten, die sowohl im Siedlungsbereich als auch in der freien Landschaft vorkommen.*

*Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Baufeldräumung allerdings außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.“*

#### **Fledermäuse:**

*„Das Vorkommen von Fledermäusen in den Hütten im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da entscheidend ist, ob sich zum Zeitpunkt des Abrisses des Holzschuppens Fledermäuse darin befinden. Die Hütten sind sehr schlecht isoliert und damit als Winterquartier für Fledermäuse, die im Winter gleichmäßig tiefe Temperaturen benötigen, nicht geeignet. Bei einem Abriss der Hütten im Winter bei kalten Temperaturen ist deshalb davon auszugehen, dass keine Fleder-*

mäuse sich in den Gebäuden befinden und damit durch den Abriss nicht gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Hütten, bzw. die Hohlräume in den Fassaden und Dächern von Fledermäusen außerhalb des Winters als Quartier genutzt werden. Es kann somit auch nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Abriss der Hütten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, also Quartiermöglichkeiten verloren gehen und damit gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstoßen würde.

Um eine sichere Aussage zur Nutzung der Hütten durch Fledermäuse treffen zu können, müssten diese im Jahr vor dem Abriss mittels sehr aufwändigen Ausflugbeobachtungen untersucht werden. Es wird deshalb im Rahmen einer worst-case-Betrachtung angenommen, dass die Hütten außerhalb des Winters von Fledermäusen genutzt werden.

Nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG liegt jedoch ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es wird also nicht gegen das Verbot verstoßen, wenn im räumlichen Umfeld genügend weitere Quartiermöglichkeiten vorhanden sind, die von den Fledermäusen genutzt werden können. Da zu den im räumlichen Umfeld vorhanden Fortpflanzungsstätten keine Daten vorliegen, müssen zur Sicherstellung genügender Quartiermöglichkeiten im Umfeld als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor dem Abriss der Gebäude zwei Fledermausflachkästen aus Holzbeton (bspw. Modell 1FF der Firma Schwegler) und zwei Rundkästen aus Holzbeton (bspw. Model 3FN der Firma Schwegler) im oder in der Nähe des Baugebietes aufgehängt werden.“

#### **Zauneidechse:**

„Bei den Untersuchungsbegehungen konnte nur jeweils ein Individuum bei zwei Begehungen nachgewiesen werden. Die Nachweise gelangen jeweils an der gleichen Stelle im Plangebiet, so dass anzunehmen ist, dass sich das Zauneidechsenvorkommen auf diesen Bereich am Rand des Hühnergartens beschränkt.

(...) Bei der Baufeldräumung besteht allerdings die Gefahr, dass Individuen der Zauneidechse getötet werden und damit gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen wird. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nach § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.“

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vor der Baufeldräumung eine Umsiedlung durchzuführen.

#### **Biber:**

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lebensraums der Biber am Lanzenbach. Der Aktivitätsbereich, den die Biber zum überwiegenden Teil nutzen, beschränkt sich auf einen ca. 20 m breiten Uferstreifen entlang des Lanzenbachs. Die Plangebietsgrenze befindet sich im Minimum ca. 30 m vom Lanzenbach entfernt und somit außerhalb des überwiegend genutzten Bereichs der Biber. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Biber in Ausnahmefällen bis in den Bereich des Plangebietes vordringen, im Besonderen, wenn sich dort attraktive Nahrungsquellen bieten.

Konflikte können sich auch daraus ergeben, dass durch den Einstau des Lanzenbachs der Wasserstand soweit erhöht wird, dass Keller von Wohngebäuden im geplanten Baugebiet vernässt werden. Eine Bewertung des Gefahrenpotenzials muss im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung vorgenommen werden.

Die Oberflächenwässer des Wohngebietes sollen über ein Retentionsbecken dem Lanzenbach zugeleitet werden. Bei der Ausgestaltung des Retentionsbeckens, wie auch dem Ort der Einleitung in den Lanzenbach, ist das Vorkommen der Biber zu berücksichtigen. Die Einleitung sollte so gestaltet werden, dass ein Einstau durch Biber nicht möglich ist. Die Böschungen des Retentionsbeckens sind bachseitig so zu befestigen, dass Biber keine Röhre zwischen Retentionsbecken und Lanzenbach graben können.

*Neben den genannten Konfliktpotenzialen ist die räumliche Nähe von Wohngebiet und Biber-Lebensraum problematisch. Bei dem Biber handelt es sich um ein Wildtier, welches die Nähe von Menschen und auch von Hunden nicht gewöhnt ist. Biber können unter Umständen gegenüber Menschen und Hunden aggressiv reagieren, wenn sie sich bedroht fühlen. Im Besonderen im Bereich seiner Burg während der Jungenaufzucht ist damit zu rechnen, dass die Tiere ihre Jungen verteidigen. So wurde 2019 eine 13 Jahre alte Border-Collie-Hündin am Lanzenbach in der Nähe des geplanten Baugebietes von einem Biber getötet. Um derartige Konflikte zu vermeiden, müssen die Käufer der Grundstücke schon im Vorfeld über notwendige Vorsichtsmaßnahmen und Verhaltensweisen aufgeklärt werden. Zur Konfliktminimierung können bspw. die Hausgärten zum Lanzenbach hin eingezäunt werden. Sehr wichtig ist die Aufklärung darüber, dass der Biber bei Annäherung eine Gefahr darstellen kann und deshalb immer genügend Abstand zu Bibern eingehalten werden muss. Im Besonderen sind Kinder auf die notwendigen Verhaltensregeln hinzuweisen. Hunde sollten im Bereich des Lanzenbachs nur an der Leine geführt werden.*

*Bei dem Biber handelt es sich um eine streng geschützte Tierart, für die besondere Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten. So ist es Verboten die Tiere zu töten oder zu verletzen, sie in ihrem Lebensraum zu stören oder deren Fortpflanzungsstätten zu zerstören. Die Käufer der Baugrundstücke sollten deshalb auf den strengen Schutz des Bibers hingewiesen werden.*

*Evtl. könnte eine Informationsbroschüre nützlich sein, mit der die künftigen Hausbesitzer über die notwendigen Verhaltensregeln und Schutzmaßnahmen informiert werden.*

*Im Rahmen des notwendigen Ausgleichs nach der Eingriffsregelung sollten zur Konfliktminimierung Randstreifen entlang des Lanzenbachs erworben und aus der Nutzung genommen werden. Dadurch ließe sich u.a. auch die Gefahr vermeiden, mit Traktoren bei der Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens in die Biberröhren einzubrechen.“*

#### **Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:**

Der Falter konnte nicht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Somit kommt es zu keinen Verbotstatbeständen gemäß §§ 44 BNatSchG.

### **B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

*„Die Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Vogelbrutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.“*

*„Vor der Baufelddräumung sind von einer fachlich geschulten Person die Zauneidechsen abzufangen und umzusiedeln.“*

*„Die vorhandenen Scheunen sind in den Wintermonaten abzureisen.“*

*„Im Rahmen des notwendigen Ausgleichs nach der Eingriffsregelung sollten zur Konfliktminimierung Randstreifen entlang des Lanzenbachs erworben und aus der Nutzung genommen werden. Dadurch ließe sich u.a. auch die Gefahr vermeiden, mit Traktoren bei der Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens in die Biberröhren einzubrechen.“*

*„Die Oberflächenwässer des Wohngebietes sollen über ein Retentionsbecken dem Lanzenbach zugeleitet werden. Bei der Ausgestaltung des Retentionsbeckens, wie auch dem Ort der Einleitung in den Lanzenbach, ist das Vorkommen der Biber zu berücksichtigen. Die Einleitung sollte so gestaltet werden, dass ein Einstau durch Biber nicht möglich ist. Die Böschungen des Retentionsbeckens sind bachseitig so zu befestigen, dass Biber keine Röhren zwischen Retentionsbecken und Lanzenbach graben können.“*

Das Abfangen der Zauneidechse sowie die Umsiedlung erfolgte schon im Jahr 2021 durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz. (siehe Bericht Artenschutzrechtliche Maßnahme vom 10.12.2021 als Anlage). Es wurde ein Exemplar gefangen und umgesiedelt.

### **B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

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

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig:

*„Um sicherzustellen, dass im räumlichen Umfeld der im Plangebiet vorhandenen Hütten, die abgerissen werden sollen, genügend weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind, müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor dem Abriss der Hütten zwei Fledermausflachkästen aus Holzbeton (bspw. Modell 1FF der Firma Schwegler) und zwei Rundkästen aus Holzbeton (bspw. Model 3FN der Firma Schwegler) im oder in der Nähe des Baugebietes aufgehängt werden.“*

Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Kapitel B.9.4 „Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften“.

### **B.7.7 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

Direkt angrenzend zum Lanzenbach befindet sich gem. Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> randlich ein Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches. Der betroffene Bereich ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Ein Konflikt zur Planung wird daher nicht gesehen.

### **B.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.

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.11 Altlasten**

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

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 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 sowie dauerhafter Erhalt der angrenzenden mageren Flachland-Mähwiese (S, Pflanzbindung FPfb 1)
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der öffentlichen Grünfläche zur Eingrünung (EPfg 1)
- Naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens (M1)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Die magere Flachland-Mähwiese auf dem Flurstück 2015 wird teilweise überplant. Es kommt zu einem Verlust von 497 m<sup>2</sup>. 697 m<sup>2</sup> werden in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen geschützt sowie dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzbindung FPfb1, S).

497 m<sup>2</sup> sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche im direkten Anschluss an die bestehende Fläche wieder herzustellen (M 2 Extensivierung von Fettwiesen).

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig, da keine geschützten Streuobstbestände vorliegen.

### **B.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.

### **B.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 Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (M)
- kein Abriss von Gebäuden vom 1. März bis 30. September (M)
- Abfangen der Zauneidechsen vor Baubeginn (diese Maßnahme wurde schon durchgeführt)
- Ausweisung eines Pufferstreifenstreifens entlang des Baches für den Biber sowie Extensivierung des Grünlandes (öffentliche Grünfläche, M2)
- Pflanzung einer Hecke entlang den Gartengrundstücken als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche (FPfg 1)
- Bibersichere Ausgestaltung des Retentionsbeckens (M1)

### **B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Als Ersatz für die entfallenen Scheunen sind zwei Fledermausflachkästen sowie zwei Rundkästen als CEF-Maßnahme in der näheren Umgebung anzubringen.

Die Maßnahme wurde schon im Juli 2017 durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz ausgeführt. (siehe Anhang Artenschutzrechtliche Maßnahme, 10.12.2021). Die Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitoring gemäß Kapitel B.10 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

### **B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

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

Magere Flachland-Mähwiesen sind gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 als geschützte Biotope dargestellt.

### **B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Fledermaus-Population sowie der Brutvögel (siehe Kapitel B.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durchzuführen. Der Standort der Kästen ist per GPS einzumessen und eine Fotodokumentation durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Kästen sind im 2. Jahr nach Anbringung einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. Danach ist jährlich eine weitere Kontrolle durchzuführen, bis ein Nutzungserfolg nachgewiesen wurde. Das Monitoring ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Eine jährliche Zustandskontrolle der Kästen hat zu erfolgen. Die Kästen sind bei Verlust in gleicher Bauweise wieder zu ersetzen.



**B.11. Referenzliste**

<b>Titel</b>	<b>Verfasser / Herausgeber</b>	<b>Datum</b>
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022.
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2020
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Büro Gekoplan	22.10.2020
	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz	10.12.2021
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
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.12.1 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 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### B.12.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. 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 wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH), einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

### **B.12.3 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<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

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

### **B.12.4 Bauweise**

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

### **B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Auf eine Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen ist bewusst verzichtet worden um den Bauherren ausreichend Gestaltungsraum zu lassen. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass bei der landläufig energetischen günstigen Bauweise auch eine entsprechende Stellung der baulichen Anlagen anvisiert ist.

### **B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, einen Abstand von mindestens 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

### **B.12.7 Zahl der Wohnungen**

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

### **B.12.8 Zu- und Ausfahrtsverbote**

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

### **B.12.9 Grünflächen (private und öffentliche)**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird eine geschnittene Hecke sowie eine Baumreihe gepflanzt.

### **B.12.10 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **B.12.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

### **B.12.12 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.

Zum Ausgleich für eine Magere Flachland-Mähwiese ist in der öffentlichen Grünfläche das Grünland zu Extensivieren.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

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

### **B.12.13 Pflanzgebote**

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

### **B.12.14 Pflanzbindungen**

Die Restfläche der mageren Flachland-Mähwiese ist durch eine Pflanzbindung zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

## **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.13.1 Äußere Gestaltung**

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

*Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.*

### **B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 0° bis 48° betragen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

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

### **B.13.3 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.13.4 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.13.5 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.13.6 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.13.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

### **B.14. Verkehr**

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Lietstraße. Daneben sind fünf Stichstraßen vorgesehen. Wobei am Ende der Planstraße B ein Gehweg vorgesehen ist, welcher auch die Möglichkeit zur Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche sicherstellen soll.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

#### **B.15.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

#### **B.15.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

#### **B.15.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

### **B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Frankenhardt, im November 2022

Schmidt  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

*Hinweis: Der Bach südlich vom Plangebiet wird aktiv von einem Biber genutzt. Aus diesem Grund sind die Pflanzungen und Gärten unbedingt sicher vor dem Biber mittels Fraßschutz und stabilen Zäunen zu sichern.*

#### 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.

#### 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 Erdbdeckung 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Satteldachgebäuden ist die Außenwandhöhe (AH) 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 9,0 m.

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

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) 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 Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> 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.

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 zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch muss ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,50 m eingehalten werden. In den festgesetzten Grünflächen sind sie generell unzulässig.

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

## **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

## **P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche (ÖG1) festgesetzt. Sie dient als Abstandsfläche zur vorhandenen Biberburg.

In der öffentlichen Grünfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig.

### **P.9.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen (PG1-2) festgesetzt. Diese Flächen dienen der Eingrünung.

In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

## **P.10 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

## **P.11 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 sind 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 31. Oktober verboten.

### **S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Mähwiese**

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die Flachland-Mähwiesen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden Mähwiesen dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommen.

**M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

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

**M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

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

**M1: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens**

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

Das Regenrückhaltebecken ist bibericher zu gestalten. Die Einleitung ist so zu gestalten, dass kein Einstau durch den Biber möglich ist. Zudem sollten die Böschungen Richtung Lanzenbach gesichert werden, dass keine Röhren von den Bibern gegraben werden können.

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

**Pflanzliste 1**

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

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

**M2: Extensivierung Fettwiese**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Lanzenbaches sind die Fettwiesen in Magerwiesen umzuwandeln.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, sodass sich artenreiches Grünland entwickeln kann. Die Mahd erfolgt auf den im Plan (s.u.) dargestellten Flächen mindestens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Es wird jedoch empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich auch hier das Mähgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Im Herbst ist eine kurze Nachbeweidung mit mähähnlichem Charakter in der Regel möglich (keine Standweide!). Sie darf jedoch keine Artenverarmung zur Folge haben.

Eine Dünung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald

sich ein stabiler Magerwiesenbestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung.

## P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.12.1 Einzelpflanzgebote

#### EPfg 1: Laubbäume:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz gegen Biber, Pflegegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

#### Pflanzenliste 2

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

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus Ornus</i> „Louisa Lady“	Blumenesche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Casque Rouge“	Kleinkronige Robinie
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

*Hinweis:* Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

### P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### FPfg 1: Blütenreiche Hecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 2) festgesetzten Fläche ist eine 1-reihige Hecke mit einer Pflanze je pro Meter auszuführen. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

#### Pflanzenliste 3

**Sträucher**, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

<i>Amelanchier lamarkii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

### **P.13 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzte Magere Flachland-Mähwiese ist dauerhaft zu erhalten. Eine extensive Bewirtschaftung ist hierfür notwendig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Der vorhandene Trampelpfad zur kleinen Brücke über den Bach ist weiterhin zulässig.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

*Hinweis: Der Bach südlich vom Plangebiet wird aktiv von einem Biber genutzt. Aus diesem Grund sind die Pflanzungen und Gärten unbedingt sicher vor dem Biber mittels Fraßschutz und stabilen Zäunen zu sichern.*

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind zwischen 0° bis 48° zulässig.

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

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

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

### O.3 Dachaufbauten und 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.

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

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

## **O.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## **O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 1,5 m und einer Breite von max. 1,0 m zulässig.

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

**O.9 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**

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

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

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

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

### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

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

## **H.5 Grundwasser**

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

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

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

## **H.6 Oberflächenwasser**

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

## **H.7 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 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	16.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.12.2019
Auslegungsbeschluss	am	14.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.11.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 05.12.2022 bis	09.01.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	27.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	17.03.2023

**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.

Frankenhardt,  
den 14.11.2022

Frankenhardt,  
den 28.02.2023

**gez.**  
Schmidt  
(Bürgermeister)

.....  
Schmidt  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.02.2023