

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ROßÄCKER III“ IN UNTERASPACH

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	9
B.4.1 Dichteberechnung	9
B.4.2 Bedarfsberechnung	10
B.5. Übergeordnete Planungen	12
B.5.1 Regionalplan	12
B.6. Kommunale Planungsebene	12
B.6.1 Flächennutzungsplan	12
B.6.2 Landschaftsplan	12
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.7.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.7.3 Nebenanlagen	16
B.7.4 Bauweise	16
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.7.6 Zahl der Wohnungen	16
B.7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	16
B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.7.9 Grünflächen (private und öffentliche)	17
B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.7.11 Pflanzgebote	17
B.7.12 Pflanzbindungen	18
B.8. Örtliche Bauvorschriften	18
B.8.1 Äußere Gestaltung	18
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	18
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern	18
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.8.6 Stellplätze	19
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
B.8.1 Dachflächenwasserrückhaltung	19
B.9. Verkehr	19
B.10. Technische Infrastruktur	19
B.10.1 Wasserversorgung	19
B.10.2 Abwasserbeseitigung	19
B.10.3 Stromversorgung	20
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	20

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	20
B.12.1 Abfallerzeugung	20
B.12.2 Umweltverschmutzung	20
B.12.3 Unfallrisiko	20
UMWELTBERICHT	21
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	21
U.2. Städtebauliche Konzeption	21
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	21
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	21
U.5. Übergeordnete Planungen	21
U.5.1 Regionalplan	21
U.5.2 Bauleitplanung	21
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	21
U.5.2.2 Landschaftsplan	21
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	21
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	22
U.6.1 Untersuchungsgebiet	22
U.6.2 Untersuchungsumfang	22
U.6.3 Fachgutachten	23
U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	23
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1 Schutzgebiete	23
U.7.2 Biotopschutz	23
U.7.3 Biotopverbund	24
U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	25
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	27
U.7.6 Artenschutz	27
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	27
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	28
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	29
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	29
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	30
U.7.7 Gewässerschutz	30
U.7.8 Denkmalschutz	30
U.7.9 Immissionsschutz	31
U.7.10 Landwirtschaft	31
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	32
U.7.12 Altlasten	32
U.7.13 Starkregen	32
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	32
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	32
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	32
U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
U.8.1.3 Schutzgut Boden	35
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	37
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	38
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	39
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	40
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41

U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	41
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	42
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	42
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	43
U.9.	Maßnahmenkonzeption	44
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	44
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	45
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	45
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	46
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	46
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	46
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	46
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	46
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	46
U.10.	Zusätzliche Angaben	46
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	46
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	47
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	47
U.10.4	Zusammenfassung	47
U.10.5	Referenzliste	51
TEXTTEIL		52
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	52
O	Örtliche Bauvorschriften	58
H	Hinweise und Empfehlungen	61
VERFAHRENSVERMERKE		65
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		67
ANHANG		
Anhang 1:	Bestandsplan Biotoptypen	
Anhang 2:	Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
Anhang 3:	Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM3)	
ANLAGEN		
•	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), GEKOPLAN, 21.10.2017	
•	Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GEKOPLAN, 03.10.2019	
•	Alternativenprüfung Bebauungsplan Roßäcker III, 03.06.2022	
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	11
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	13
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung ", 1:10.000	13
Bild 4:	Landschaftsplan "Ilshofen-Vellberg", 1:10.000	14
Bild 5:	Luftbild, 1:4.000	14

Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000	25
Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:4.000	27
Bild 8: Bestand Boden, 1:4.000	37

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

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

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

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

-
- Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die ursprünglich selbständigen Gemeinde Unteraspach ist heute ein Teilort der Stadt Ilsenhofen.

Entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis hat sich auch der Teilort Unteraspach in den letzten Jahren weg von seiner ursprünglich landwirtschaftlichen Prägung hin zu einem Wohnplatz entwickelt, der ein stetiges Wachstum erfährt. Aufgrund der historischen Gegebenheiten besteht eine starke Ortsverbundenheit zu diesem Wohnstandort. Inzwischen sind in Unteraspach alle städtischen Bauplätze verkauft, so dass seitens der Stadt die Notwendigkeit einer Neuausweisung gesehen wird. Der Bereich Roßäcker bietet hierbei gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung, dass damit verbundene Zusammenwachsen von Unter- und Oberaspach wird dabei als positiv angesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßäcker III“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Unteraspach, nördlich der bestehenden ländlichen Bebauung entlang der Klingenstraße geschaffen. Die Flächen sind zur Deckung des steigenden Wohnbedarfes erforderlich. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Unteraspach

Mit dem Bebauungsplan sollen bisherige Außenbereichsflächen überplant werden um zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes, die planungsrechtliche Basis für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Die Fläche schließt mit zwei Seiten an bereits im Zusammenhang bebaute Flächen an.

Im vorliegenden Fall befinden sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten, über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg, darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten. Ihr Schutzstatus wird im Bebauungsplan dargestellt und damit zusätzlich dokumentiert.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingenstraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich teilweise um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten, über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg, darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten. Ihr Schutzstatus wird im Bebauungsplan dargestellt und damit zusätzlich dokumentiert. Dieser Streuobstbestand wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen um nicht den Eindruck eines unbeplanten Innenbereiches entstehen zu lassen.

Der sich hieran nördlich anschließende bereits heute vorhandene Feldweg (Flurstück 692) wird als landwirtschaftlicher Feldweg, zur rückwärtigen Gartennutzung dieser Grundstücksflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Er stellt keine reguläre Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke dar. An seinem östlichen Ende wird die Fläche für einen unterirdischen Löschwasserbehälter ausgewiesen.

Die Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes ist abzweigend von der vorhandenen Verbindungsstraße ‚Steinbächler Weg‘, welche Unteraspach mit Steinbächle im Norden verbindet, als Ringschluss geplant.

Von dem südlichen Teil der Erschließungsstraße soll ein kurzer Fuß- und Radweg die fußläufige Verbindung an den Ortskern sicherstellen.

Der an das Plangebiet östlich angrenzende Ludwigsweg, ein Feldweg, soll zur rückwärtigen gärtnerischen Erschließung der vorhandenen Grundstücke erhalten bleiben, in seiner Breite jedoch auf 4,0 m reduziert werden.

Die vorhandene Verbindungsstraße ‚Steinbächler Weg‘, welche Unteraspach mit Steinbächle im Norden verbindet, wird aus verkehrstechnischen Gründen im Süden direkt an die Kreisstraße 2603 (Klingenstraße) angebunden. Der vorhandene Stichweg (östlicher Rand Flurstück 769) zwischen Klingenstraße und Hagenweg wird hierfür als öffentliche Straße in gleicher Länge zurückgebaut.

Westlich dieser neuen Anbindung an die Kreisstraße ist ein Regenrückhaltebecken für das neue Plangebiet geplant.

Das Plangebiet steigt leicht nach Norden an. Es entstehen ca. 30 Bauplätze.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,76 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,74 ha	72 %
- Bauflächen	1,97 ha	52 %
- private Grünflächen	0,77 ha	20 %
• Öffentliche Grünflächen	0,23 ha	6 %
• Verkehrsflächen	0,78 ha	21 %
• Versorgungsflächen	116 m ²	0 %

Hinweis: Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Für die Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen) ist diese Fläche möglicherweise überschritten. Dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt ist für die Baumaßnahmen bei Überschreitung der Fläche, zur Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,76 ha. Davon sind ca. 3400 m² Verkehrsfläche der vorhandenen Verbindungsstraße ‚Steinbächler Weg‘, welche Unteraspach mit Steinbächle im Norden verbindet. Diese Verbindungsstraße soll im Zuge der Plangebietsausweisung mit aufgenommen werden und aus verkehrstechnischen Gründen in ihrem südlichsten Bereich auf einer Länge von ca. 70 m um ca. 30 m nach Westen verschoben werden um so einen direkten Anschluss an die Kreisstraße 2603 (Klingenstraße) zu erhalten. Der vorhandene Kurvenbereich der Klingenstraße wird für diese Anschlussarbeiten ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Bisher erfolgte dieser Anschluss durch einen kurzen Stichweg vom Hagenweg zur Klingenstraße, der als öffentliche Straße zurück gebaut werden soll.

Da diese vorhandene Straße nicht direkt mit der Plangebietsausweisung in Verbindung steht wird die Fläche für die Dichteberechnung nicht herangezogen.

Der durch Landes- und Bundesrecht geschützte und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachrichtlich dokumentierte Streuobstbestand welcher einer Bebauung nicht zugänglich und dauerhaft zu erhalten ist, hat eine Größe von 6847 m². Diese werden bei der Dichteberechnung aus beschriebenen Gründen ebenfalls nicht berücksichtigt.

Auf einer Plangebietsfläche von ca. 2,8 ha werden somit ca. 30 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen. Für die Dichteberechnung wird von einer Bebauung der Hälfte der Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern (15 Einfamilienhäuser) und einer Bebauung der verbleibenden ca. 15 Bauplätzen mit Doppelhäusern (15 Bauplätze x je 2 Doppelhaushälften = 30 Doppelhaushälften) ausgegangen. Durch die Zulässigkeit von 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist von einer maximalen Auslastung von 105 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 68) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand: 2023) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 143 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 51 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern je Hektar werden somit erreicht.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Für die überplante Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes wurde, in enger Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken, bereits ein Flächentausch mit dem inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ilshofener Höhe“ wurde um die Flächengröße des vorliegenden Bebauungsplanes reduziert. Auf weitere Bedarfsberechnungen kann daher an dieser Stelle verzichtet werden.

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält die Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ keinerlei Flächendarstellungen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung" ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Ilshofen bzw. der „GVV Ilshofen-Vellberg“ stammt aus dem Jahr 2003 und wurde von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt.

Als Maßnahmen zur Entwicklung von Flächen ist im Osten entlang des Feldweges (Nord-Süd) die Anlage einer Baumreihe vorgeschlagen. Als Empfehlung zur Vermeidung ist für die beiden östlichen Flurstücke die Reduktion der Gülle-/Mineraldüngung verzeichnet. Um Flächen zu schützen wird vorgeschlagen, die westlich angrenzenden Flächen als geschützte Grünbestände nach § 25 NatschG auszuweisen.

Außerdem sind eine Streuobstwiese mittlerer Ausprägung sowie Intensivwiesen und Gartenanlagen innerhalb des Planungsgebietes verzeichnet.

Im Süden ist eine mögliche Ausgleichsfläche im Landschaftsplan dargestellt (A132). Hier ist entlang des Baches eine Ufervegetation zu entwickeln.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Gemeindeteile und Kirchlesäcker, 2a Änderung, Inkraftgetreten 14.02.1975
- Gemeindeteile und Kirchlesäcker, 2b Änderung, Inkraftgetreten 04.03.1977

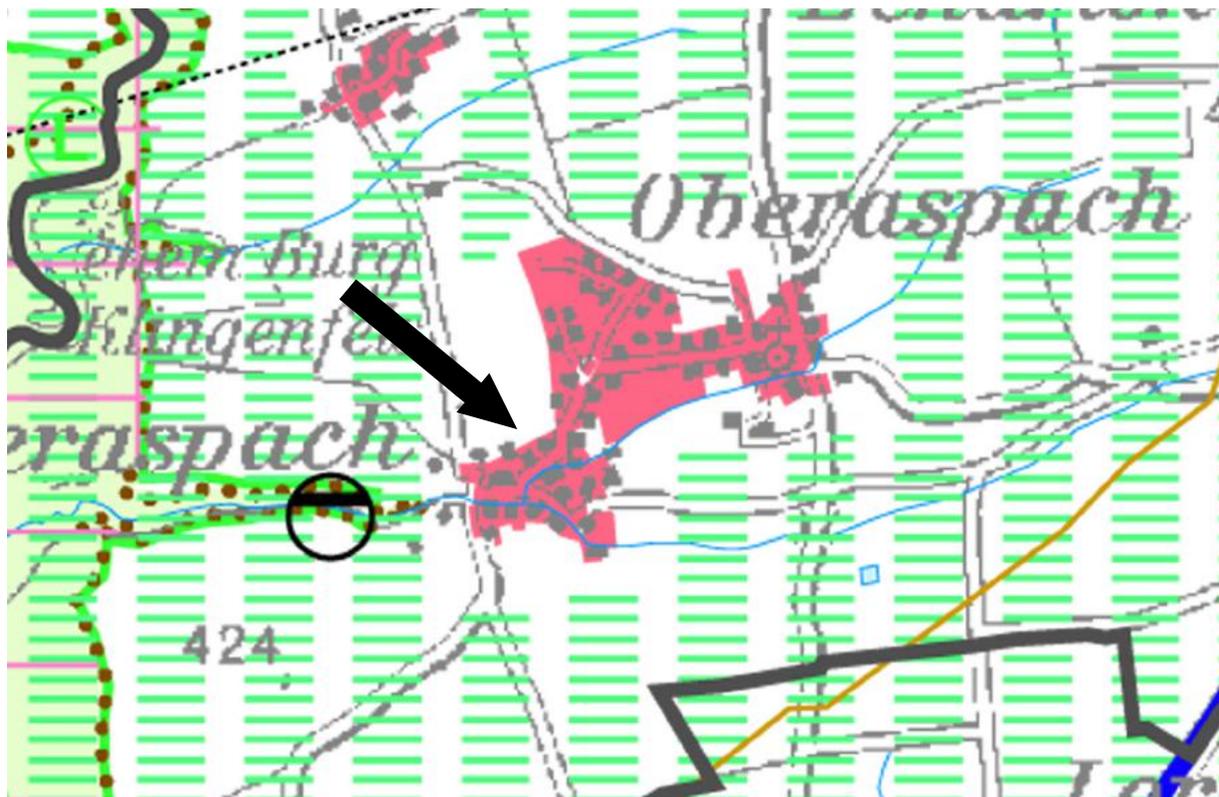


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

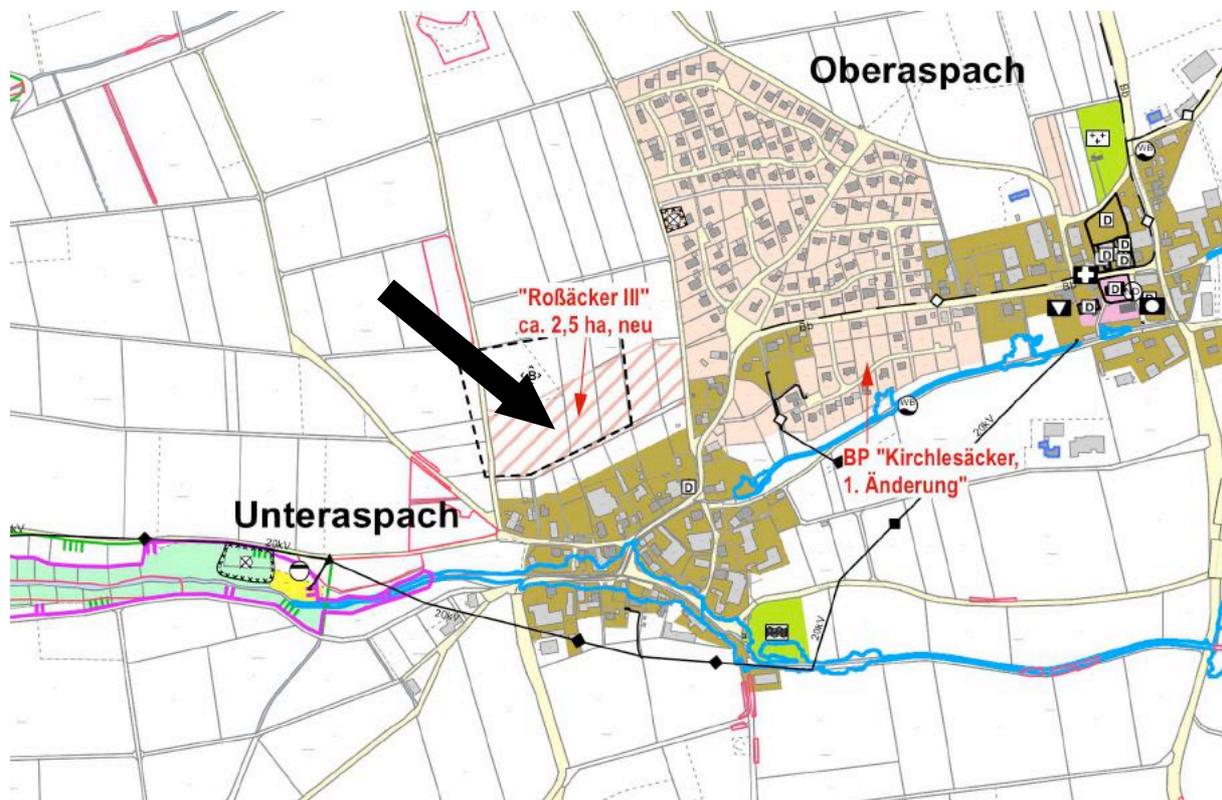


Bild 3: Flächennutzungsplan " Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung ", 1:10.000

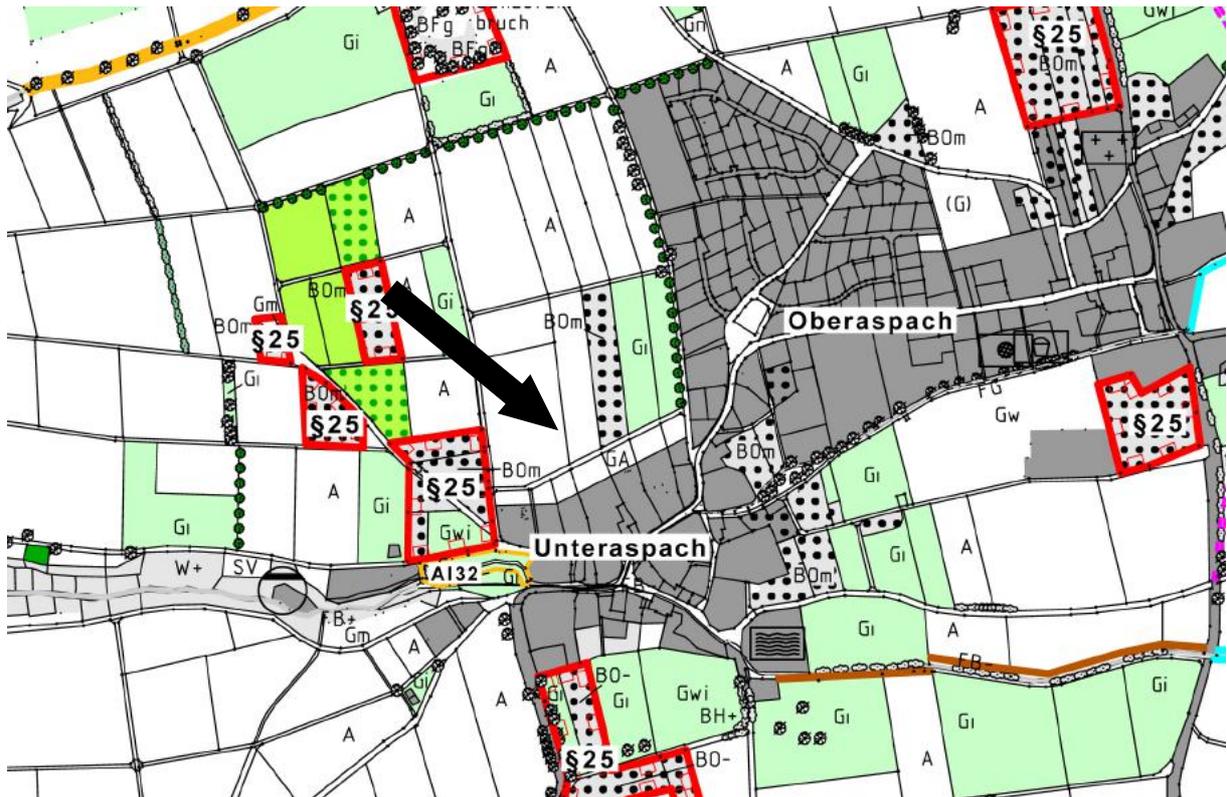


Bild 4: Landschaftsplan "Ilshofen-Vellberg", 1:10.000

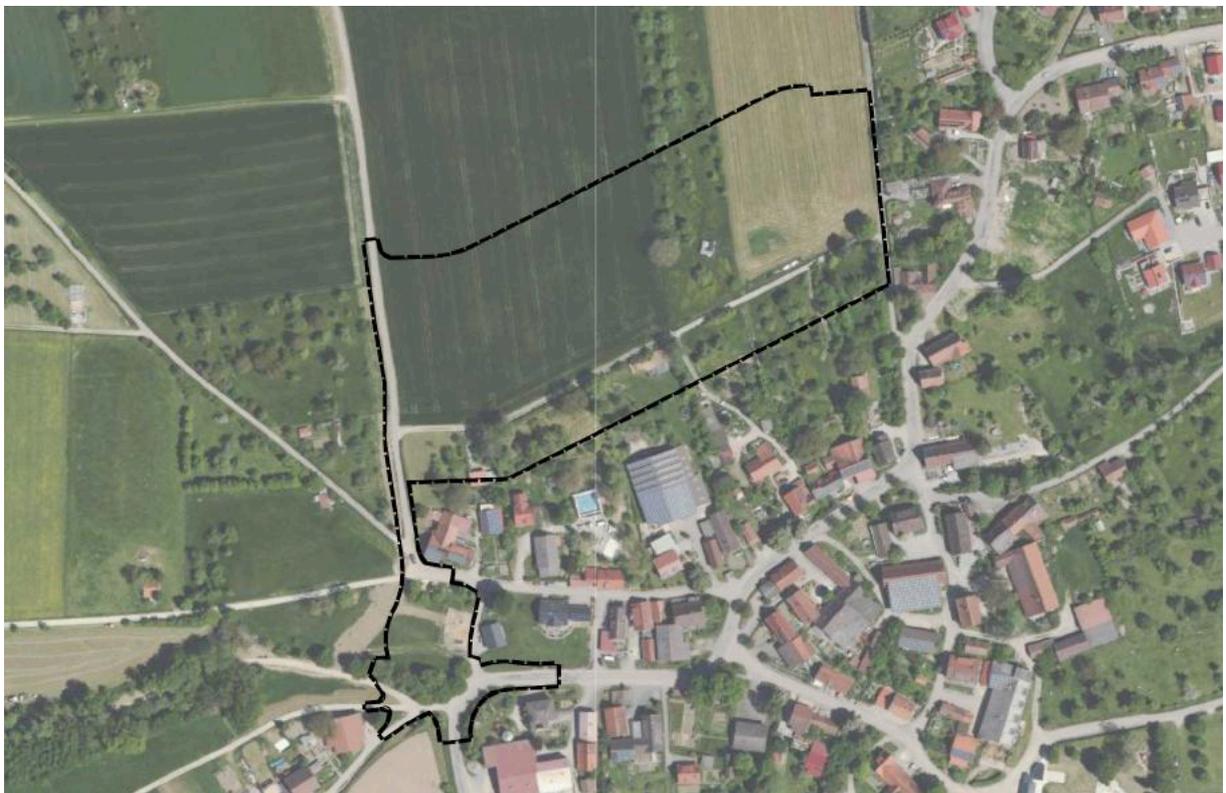


Bild 5: Luftbild, 1:4.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Aufgrund der vorhandenen Strukturen möchte die Gemeinde die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1 bis 5 auch ausnahmsweise nicht zulassen.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maßgeblich an der angrenzenden Verkehrsfläche

(gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die Höhe der Verkehrsfläche legt die Kommune im Zuge der Erschließungsplanung fest.

B.7.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebaulichen Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Nebenanlage darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig

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

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

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

B.7.4 Bauweise

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Der Abstand von Garagen (direkte Zufahrt) und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Erschließungsstraße muss mind. 5,00 m betragen.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.7.6 Zahl der Wohnungen

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

B.7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen ist unzulässig.

Der im Plangebiet liegende und als solcher dargestellte bereits vorhandene Feldweg (Flurstück 692) wird als landwirtschaftlicher Feldweg, zur rückwärtigen Gartennutzung der

nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Er stellt keine reguläre Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke dar. Es ist daher nicht zulässig von diesem Feldweg aus Grundstückszu- oder Grundstücksausfahrten herzustellen.

B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.9 Grünflächen (private und öffentliche)

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

In der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (ÖG1) ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt.

B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

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

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan, in den öffentlichen Grünflächen (ÖG1), Maßnahmenflächen (M1) vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - 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.7.11 Pflanzgebote

Innerhalb der westlichen privaten Grünflächen (PG1) werden Bäume als Einzelpflanzgebote (EPfg1) festgesetzt. Zur Gliederung des Gebietes, zur Durchgrünung, sowie zur Verminderung des Aufheizens der versiegelten Flächen werden Bäume (PG2) entlang der Erschließungsstraße in den Baugrundstücken festgesetzt.

B.7.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer flächenhaften Pflanzbindung (FPfb1) versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

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

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei bei Satteldächern 25° bis 43° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 10° bis 22° zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

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

Flachdächer von Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

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

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden

Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verkehrspflicht unterzogen.

B.8.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m² (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

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

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

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. 2,0 m zulässig.

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

B.8.1 Dachflächenwasserrückhaltung

Durch die Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Die Retention der zusätzlich ablaufenden Wassermengen im Einzugsgebiet der betroffenen Vorfluter sollen teils durch Zisternen mit Retentionsvolumen erreicht werden.

B.9. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße abzweigend vom Steinbächler Weg, welche als Ringstraße durch das neue Plangebiet führt und wieder auf den Steinbächler Weg mündet.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschlusses an das vorhandene Ortsnetz.

B.10.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

B.10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt mittels Anschlusses an das vorhandene Ortsnetz.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG. Allerdings können bei Bebauungsplänen im Sinne von § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 4 sowie §§ 5 bis 14 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, wenn die Angaben der Anlage 2 des UVPG vorliegen und sämtliche Kriterien der Anlage 3 des UVPG behandelt werden.

Nachfolgend werden nur die Angaben gemäß der Anlagen 2 anhand der Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ergänzt, die nicht an anderer Stelle in der Begründung oder im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt sind.

B.12.1 Abfallerzeugung

Bei der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist nicht mit einer außergewöhnlichen Abfallerzeugung zu rechnen. Es wird von der Entstehung typischer häuslicher Abfälle ausgegangen, die gemäß der Trennpflicht nach den im Landkreis geltenden Vorgaben entsorgt oder verwertet werden.

B.12.2 Umweltverschmutzung

Vom Verkehr sowie den Gebäudeheizungen gehen, unter Annahme eines ordnungsmäßigen Betriebes, zwar erhöhte, jedoch nicht erheblichen Umweltverschmutzungen aus.

Während der Bauphase kann es sowohl durch bauliche Tätigkeiten an sich, wie auch durch den Baustellenverkehr, zu vorübergehend erhöhten Immissionen (Lärm, Staub, Licht) kommen.

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

B.12.3 Unfallrisiko

Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet kann ein Umgang mit gefährlichen Stoffen und Maschinen ausgeschlossen werden. Ein erhöhtes oder außergewöhnliches Unfallrisiko ist daher nicht zu erwarten.

Ilshofen, im Juli 2024

Blessing
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an. Die Erschließungsstraße und das Regenrückhaltebecken liegen westlich des Ortes. Damit befindet er sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3,76 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohenloherbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten. Ihr Schutzstatus wird im Bebauungsplan dargestellt und damit zusätzlich dokumentiert. Dieser Streuobstbestand wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen um nicht den Eindruck eines unbeplanten Innenbereiches entstehen zu lassen.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Auf einer kleinen Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine geschützte Magere Flachland- Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW-Nr. 6500012746114526). Der Großteil dieser Wiese liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein großflächiges Feldgehölz (kartiert durch Kreisplanung) welches als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG einzustufen ist. Es muss entsprechend seiner Flächengröße in einer externen Maßnahme ausgeglichen werden.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2017 und November 2019 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel und Fledermäuse sowie das Vorkommen von Zauneidechsen und Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Jahr 2017 abgeschlossenen Gutachtens sowie der Ergänzung aus dem Jahr 2019 werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt. In 130 Metern Entfernung beginnt das FFH-Gebiet „Bühlertal Vellberg – Geislingen“ (Schutzgebiets-Nr. 6924341).

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

U.7.2 Biotopschutz

Bestand:

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

- Biotopname: (kartiert durch Kreisplanung)

geschützt als: Feldgehölz

Fläche: 550 m²

Biotopbeschreibung: Feldgehölz nördlich und südlich des Hohteibaches. Südlich begrenzt durch die Klingenstrasse und einen Landwirtschaftlichen Feldweg. Der Hohteibach, der innerhalb des Ortes Unteraspach durch eine Verdolung fließt, tritt innerhalb des Feldgehölzes ins Freie. Im Randbereich Strauchschicht mit Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster), Symphoricarpos albus (Gemeine Schneebeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Corylus avellana (Haselnuss). Rubus fruticosus (Brombeere).

Überhälter aus *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Prunus padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche).

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Prognose:

Das südlich liegende Feldgehölz wird in Teilen durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört. Es muss entsprechend seiner Flächengröße in einer externen Maßnahme (eM1) ausgeglichen werden.

- Biotopname: „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW. Nr.: 6500012746114526)

geschützt als: Magere Flachland-Mähwiese

Fläche: 6.703 m²

Biotopbeschreibung: *Mäßig artenreiche, typische Glatthaferwiesen, regelmäßig durch Schafe beweidet, offensichtlich nur unregelmäßiger Regulierungsschnitt, Dreischichtnug vorhanden, niedrigwüchsige Arten etwas unterrepräsentiert, Obergräuserschicht spärlich mit Glatthafer, Mittel- und Untergräuserschicht mäßig dicht bis dicht mit Rotschwengel und weniger häufig Goldhafer, Wiesen-Rispengras, Gewöhnlichem Rispengras und Ausdauerndem Lolch, Magerkeitszeiger stets in mäßiger Deckung (zwischen 25 und 35 %) beteiligt mit vor allem Rotschwengel, Wilder Möhre und Ruchgras, Stickstoffzeiger häufig mit Ausdauerndem Lolch, Weidezeiger häufig und durch Gewöhnliches Rispengras vertreten, Störzeiger ebenfalls häufig und durch Gewöhnliche Kratzdistel repräsentiert.*

Prognose:

Die geschützte Magere Flachland-Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiesen (MW. Nr.: 6500012746114526) westlich Oberaspach“ liegt im Randbereich, mit einer Fläche von ca. 8 m², innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der sehr geringen Überschneidung kommt es zu keinem erheblichen Eingriff in das Biotop. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist kein Ausgleich bzw. keine Befreiung erforderlich. Für die Bauzeit werden Schutzmaßnahmen festgesetzt, die während dieser Zeit einen größeren Eingriff in das Biotop verhindern soll.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt.

U.7.3 Biotopverbund

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

Die Streuobstflächen innerhalb des Geltungsbereiches, sowie die Streuobstflächen die sich westlich angrenzend befinden, liegen in den Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die Kernflächenverbindenden Bereiche sind als 500 m Suchraum verzeichnet. Die südlich liegenden Gartenflächen, die der bereits bestehenden Wohnbebauung zugeordnet sind, liegen im Biotopverbund Barriere Offenland.

Prognose

Der geplante Bebauungsplan greift in den 500 m Suchraum und in den Kernraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte ein. Mit der Überplanung der Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches gehen wertvolle Kernflächen des Biotopverbundes verloren und somit auch wertvolle Flächen für Tiere und Pflanzen. Der Verlust der Streuobstfläche muss an einer anderen Stelle ausgeglichen werden. Durch die Entwicklung neuer Streuobstflächen entstehen erneut wichtige Bereiche für den Biotopverbund. Die westlich liegenden Flächen des Biotopverbundes werden nur in einem geringen Randbereich tangiert. Hier findet keine Beeinträchtigung statt.

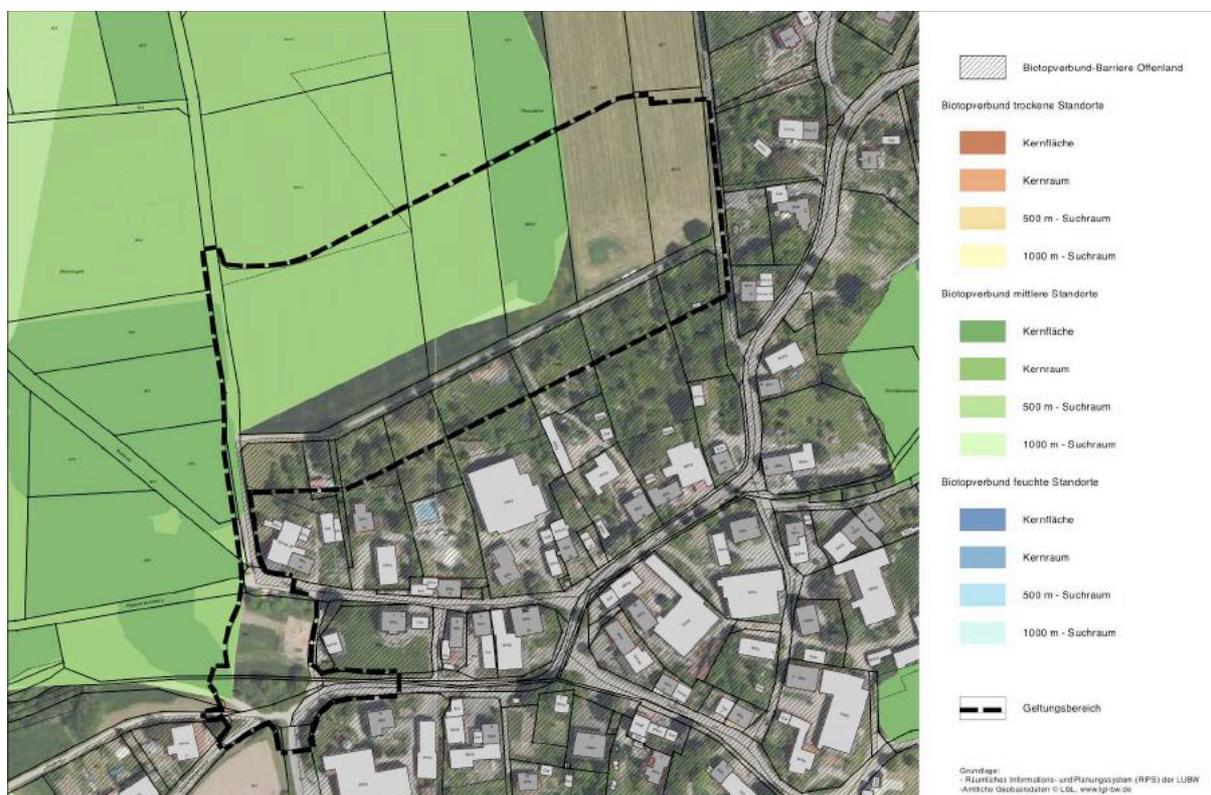


Bild 6: Biotopverbund, 1:4.000

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- 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.

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

Bestand

Bereich 1:

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegender hochwertiger Streuobstbestand aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters, der in den Streuobsterhebungskarten (Fernerkundung) der LUBW dargestellt ist. Die gesamte Streuobstfläche, die auch Flächen im Geltungsbereich miteinschließt, beträgt ca. 6.000 m². Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teil dieser Streuobstwiese beträgt ca. 2.500 m² und muss im Zuge des Bebauungsplanes „Roßäcker III“ und der geplanten Wohnbauentwicklung entfernt werden. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich hauptsächlich um Kern- und Steinobst. Im südwestlichen Bereich der Fläche wächst ein großer Walnussbaum. Die Bäume sind in einem mittleren Pflegezustand. Das Alter der Bestandsbäume ist unterschiedlich und kann auf ca. 10 bis 60 Jahre geschätzt werden. Einzelne Bäume wurden im Laufe der Jahre durch Neupflanzungen ersetzt. Die Unternutzung besteht aus einer Fettwiese, die zeitweise mit Schafen und Ziegen beweidet wird. Im Süden der Fläche steht ein kleiner Schuppen, der als Unterstand für die Weidetiere genutzt wird. Laut der durchgeführten saP befinden sich keine Höhlungen in den Obstbäumen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Bereich 2:

Der Bereich 2 liegt in der südlichen privaten Grünfläche und ist größtenteils der vorhandenen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um private Garten- und Nutzflächen, mit hochwertigen Streuobst- und Gehölzstrukturen. Bei den vorhandenen Obstbäumen handelt es sich überwiegend um Kern- und Steinobst und Walnussbäume. Das Alter der Bäume reicht von neu gepflanzten Jungbäumen bis zu alten, totholzreichen Altbäumen. Die Unternutzung besteht größtenteils aus Fettwiesen. Der Pflegezustand der Streuobstgehölze und die aktuelle Nutzung der Flächen ist unterschiedlich. In manchen Bereichen finden sich gepflegte Obst- und Gehölzstrukturen mit einer regelmäßigen Nutzung und Maat der Wiesen. In anderen Bereichen sind die Bäume, Gehölze und Wiesenflächen stark verwildert. Im Weiteren gibt es Bereiche die zur Hühnerhaltung oder als Holzlagerflächen genutzt werden. Diese unterschiedlichen Bereiche machen diesen Teil der Flächen im Geltungsbereich sehr hochwertig und als Lebensraum für Tiere interessant. Laut der durchgeführten Ergänzung zur saP befinden sich keine Höhlungen in den Obstbäumen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Die gesamte Streuobstfläche im Bereich 2, die auch den Geltungsbereich miteinschließt, beträgt ca. 7.500 m². Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teil dieser Streuobstwiese beträgt ca. 4.000 m² und wird in einer Grünfläche in einer flächenhaften Pflanzbindung festgesetzt.

Prognose

Bereich 1:

Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor. Durch die Stadt Ilshofen wird ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

Die Verlustfläche der Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches muss ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese. Die nach dem Eingriff noch bestehende Streuobstwiese außerhalb des Bebauungsplanes überschreitet weiterhin die Mindestfläche von 1.500 m². Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Bereich 2:

Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden in einer Grünfläche in einer flächenhaften Pflanzbindung festgesetzt. Es liegt keine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor.

Der Streuobstbereich 2 innerhalb des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m². Zum Schutz der wertvollen Streuobst- und Gehölzstrukturen wird die gesamte private Grünfläche in einer Pflanzbindung festgesetzt.

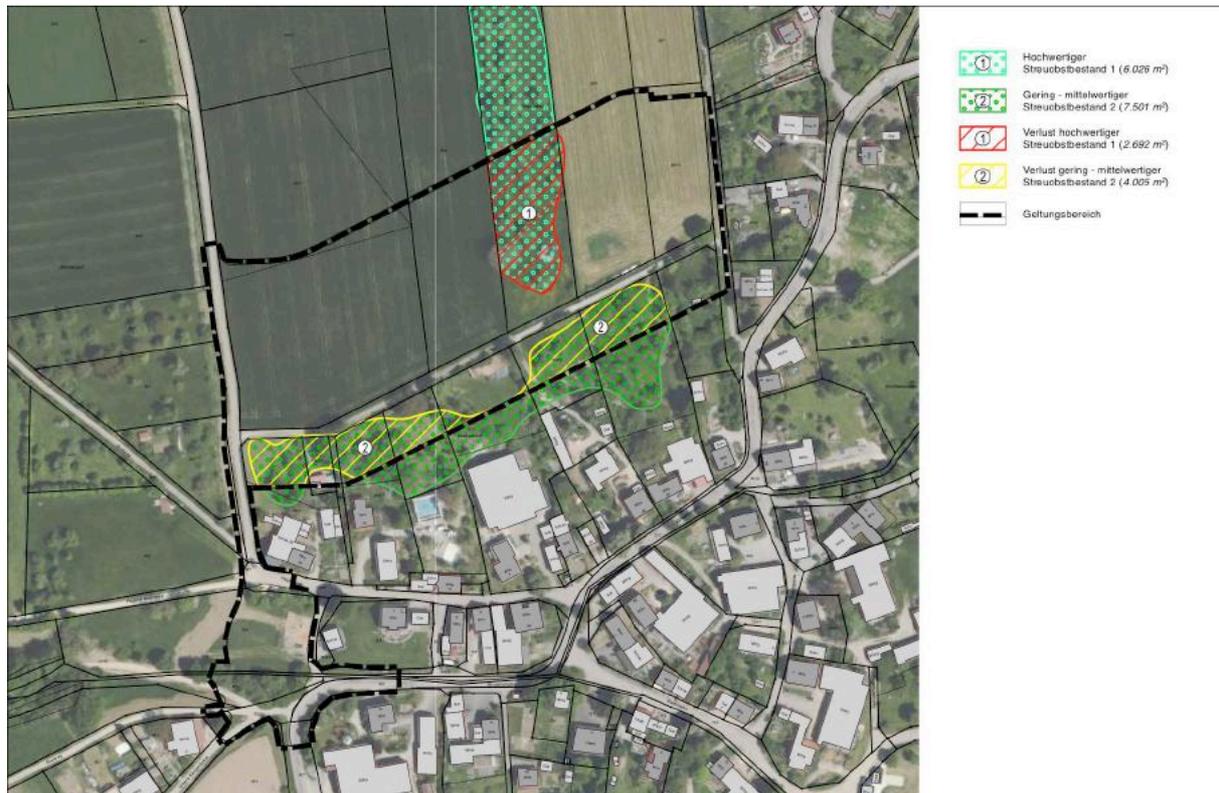


Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:4.000

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Ebenfalls war fraglich, ob Zauneidechsen und Haselmäuse vorkommen können und damit auch für diese Arten eine vertiefte Untersuchung notwendig wird. Das Gutachten beleuchtet deshalb auch die Habitatstrukturen dieser beider Arten. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Da sich der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens bereits nach Süden vergrößert hat, wurde für diesen Bereich 2019 eine Ergänzung / Zusatzuntersuchung in Bezug auf die Fledermäuse vorgenommen. Relevante Vogelarten wären bereits im ursprünglichen Bebauungsplan aufgefallen und vermerkt worden, so dass für diese keine erneute Untersuchung notwendig wurde. Im Norden und Westen hingegen wurde der Geltungsbereich verkleinert. Er ist im Gutachten aber noch in seiner ursprünglichen Größe dargestellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und Juni 2017 vom Büro GEKOPLAN, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt. Die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde 2019 ebenfalls von Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt.

Das Ergebnis der Untersuchung wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vögel

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen [...]. Für 12 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldlerche, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star und Stieglitz. Für 7 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Elster, Grünspecht, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Singdrossel und Turmfalke.“

Fledermäuse

„Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten in den Baumhöhlen der Gehölze keine geeigneten Quartiere oder Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.“

Erweiterungsbereich: „Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze und Gebäude auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten in den Baumhöhlen der Gehölze und innerhalb der Gebäude keine geeigneten Quartiere oder Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.“

Habitatstrukturen Zauneidechse und Haselmäuse

Habitatstrukturen für Zauneidechse und Haselmaus sind nicht vorhanden oder nicht ausreichend ausgeprägt, um zumindest potenziell von Vorkommen dieser Arten ausgehen zu können. Tiefere Untersuchungen zu diesen beiden Arten sind damit nicht notwendig

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Vögel

Mit Ausnahme der Feldlerche handelt es sich um mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit, häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Funktion der ggf. entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld erhalten werden kann (kein Verstoß gegen §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ohne Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch gegen den §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen.

Für die Feldlerche hingegen ist grundsätzlich von einer Gefährdung auszugehen. Da diese (nach dem aktuellen Geltungsbereich) mit ihrem Reviermittelpunkt jedoch über 100 Meter entfernt von der Planung liegt, ist auch für das eine nachgewiesene Feldlerchenbrutpaar von keinem Verstoß gegen den §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszugehen.

Fledermäuse

Keine Betroffenheit da nicht vorhanden (siehe oben).

Zauneidechse und Haselmäuse

Keine Betroffenheit da nicht vorhanden (siehe oben).

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

CEF-Maßnahmen werden nicht notwendig.

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Baudenkmale bekannt.

In Teilbereichen des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal dargestellt. Es handelt sich um einen archäologischen Prüffall einer Grabenanlage (vorgeschichtlich unbestimmt) (Nr. 96956632_0).

Die erforderlichen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) sollen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung durchgeführt werden. Die Stadt Ilshofen wird sich hierfür mit dem LAD in Verbindung setzen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten.

- 1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.
- 2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall wären denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Andernfalls wäre der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.

Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist

zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur I. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Siedlungsnahen Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ nicht definiert.

Die Aussagen über die „Flurbilanz 2022“ sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Vorbehaltsflur 1:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Flächenbilanzkarte“ gemäß ihrer Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Es erfolgt eine Einteilung in 4 Stufen.

Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Vorrangfläche Stufe II. Der südliche Bereich, auf dem das Regenrückhaltebecken geplant ist, befindet sich innerhalb der Vorrangfläche Stufe I.

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

Vorrangfläche Stufe I:

Landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden (Acker-/Grünlandzahl ≥ 60)

Vorrangfläche Stufe II:

Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr guten Böden mit Hangneigung von 12 - 21 %.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Starkregen

Ein Starkregenrisikomanagementkonzept wurde von der Stadt Ilshofen 2022 beauftragt und wird derzeit erstellt.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Ober- und Unteraspach verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Landwirtschaftliche Flächen und die nördlich gelegene Streuobstwiese gehen verloren. Die wertvollen Streuobstbereiche innerhalb der südlichen Hausgärten bleiben erhalten und werden in einer Flächenhaften Pflanzbindung geschützt. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten.

Der Bestand der 2017 und 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko-punkte	Definition	Flächen-größe
12.60	Graben	13	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	0 m ²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	18.360 m ²
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	hohe naturschutzfachliche Bedeutung	10 m ²
34.40	Kleinröhricht	19	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	140 m ²
35.44	Sonstige Hochstaudenflur	16	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	60 m ²
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	1.190 m ²
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	13.130 m ²
41.10	Feldgehölz	17	hohe naturschutzfachliche Bedeutung	550 m ²
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	hohe naturschutzfachliche Bedeutung	610 m ²
43.10	Gestrüpp	9	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	50 m ²
44.30	Heckenzaun	4	sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	170 m ²
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	+6	geringe naturschutzfachliche Bedeutung	6.200 m ²
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	geringe naturschutzfachliche Bedeutung	22 Stk.
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	290 m ²
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1.800 m ²
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1.220 m ²
60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	2	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	50 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider.

Prognose

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden, verloren. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Ober- und Unteraspach verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die nördlich gelegene Streuobstwiese geht verloren. Die wertvollen Streuobstbereiche innerhalb der südlichen Hausgärten bleiben jedoch erhalten und werden in einer flächenhaften Pflanzbindung geschützt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pflanzgebote zur Eingrünung geplant. Diese Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung abmildern.

Es entstehen hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Hohenloher- Haller- Ebene“ und in der Großlandschaft „Neckar- und Tauber- Gäuplatten“. Der geologische Untergrund besteht größtenteils aus Lettenkeuper der „Erfurt- Formation“. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Bereich in der „Meißner- Formation“. Im Bereich des Hohenloherbaches besteht der geologische Untergrund aus den „Holozäne Abschwemmassen“. Die Bodenart im gesamten Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton.

Der Geltungsbereich wird in der Bodenkarte der Bodentypen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden in drei Hauptbereiche eingeteilt. Bereich 1 beschreibt den nordöstlichen- und südlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Bereich 2 beschreibt den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden siedlungsnahen Flächen werden in der Bodenkarte nicht definiert.

Bereich 1 und Bereich 2 werden für die Bilanzierung der Flächen, auf den nicht definierten siedlungsnahen Teil des Geltungsbereiches ausgeweitet, da davon auszugehen ist, dass die Bodentypen auf diesen Flächen dem Bereich 1 und 2 entsprechen (siehe Bild 8: Bodenbereiche). Daraus ergibt sich eine Bewertung des Bodens für die Flächen im Geltungsbereich

in zwei Bereichen. Bereich 1 und Bereich 2 werden im Folgenden getrennt aufgeführt und bewertet.

Bereich 1:

Der Bodentyp in diesem Bereich setzt sich aus mittel und mäßig tiefem Kolluvium und Pseudogley- Kolluvium zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden in diesem Bereich des Planungsgebietes nicht.

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

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2.5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel-hoch	2.5	10
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch-sehr hoch	3.5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bereich 2:

Der Bodentyp in diesem Bereich setzt sich aus Pelosol und Braunerde- Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper- Fließerde zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden in diesem Bereich des Planungsgebietes nicht.

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

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1.5	6
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch-sehr hoch	3.5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

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

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

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, da einen Flächengrößen für Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche, nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

Bereich 1:
Mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Bereich 2:
Mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und die durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die

natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

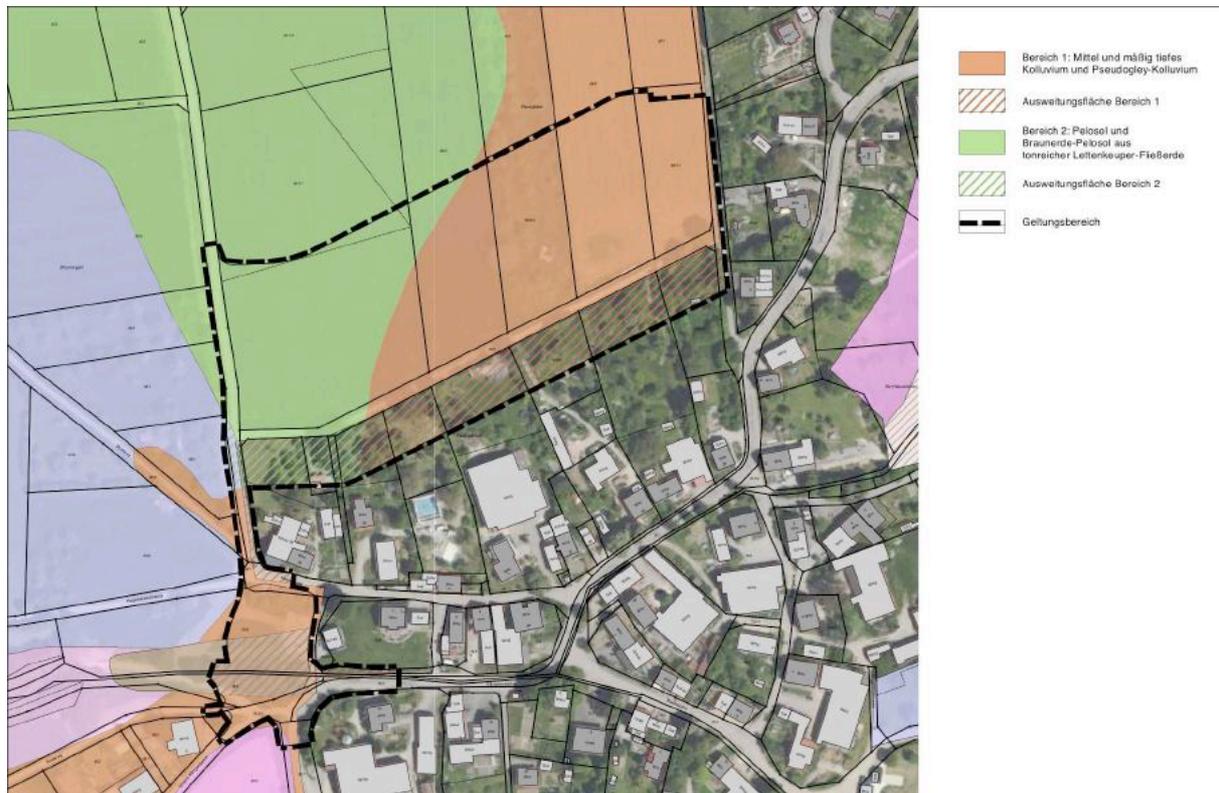


Bild 8: Bestand Boden, 1:4.000

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Es kommt zu Verlust von Ackerflächen, Grünlandbereichen und Streuobstwiesen. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Ackerflächen genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung gut einsehbar. Die wertvollen Streuobstbereiche innerhalb der südlichen Hausgärten bleiben erhalten und werden in einer Flächenhaften Pflanzbindung geschützt. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Ein- und Durchgrünung abgemildert.

Es entstehen hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich des Unterkeuper. Hydrologisch beinhalten die Flächen im Geltungsbereich drei Einheiten. Der nördliche Bereich liegt im

Lettenkeuper. Ein kleiner Bereich im Südwesten liegt im oberen Muschelkalk und der Bereich um den Hohteichbach liegt in holozäner Abschwemmmasse. Sie werden als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer geringen bis mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich der Hohteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

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

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe bis mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

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

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht im nördlichen Bereich aus intensiv bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen, sowie einer Streuobstwiese. Es kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf den offenen Flächen ausgegangen werden. Die gebildete Luft folgt dem natürlichen Gefälle und fließt hangabwärts Richtung Unteraspach. Die Fläche weist nur ein leichtes Gefälle auf. Ein Transport der Kaltluft findet damit kaum statt, es liegen geringe Kalt- oder Frischluftleitbahn vor. Trotz der vorhandenen und wichtigen Kaltluftentstehung handelt es sich damit um ein geringes siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet.

Die wertvollen Streuobst- bzw. Gartenflächen im südöstlichen Geltungsbereich bleiben erhalten.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

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

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen wirken sich positiv auf das Klein-klima aus. Ebenso der Erhalt der großen Garten- und Streuobstflächen im südlichen Geltungsbereich.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach. Die Fläche des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter in die freie Landschaft. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung gut einsehbar. Die wertvollen

Streuobstbereiche innerhalb der südlichen Hausgärten bleiben erhalten und werden in einer flächenhaften Pflanzbindung geschützt. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den Erhalt der wertvollen Streuobst- und Gartenbereiche und die geplante Eingrünung abgemildert.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich der Archäologischen Prüffall-/ Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Grabenanlage“ (Listen-Nr. 5).

Der Prüffall bezeichnet jedoch ein Objekt, dessen Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Prognose

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wird sich die Stadt mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) in Verbindung setzen.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

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

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Während des Bebauungsplanverfahrens, welches mit dem Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat der Stadt Ilshofen, am 13.03.2017 erstmalig gefasst, begonnen wurde, änderte sich das Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg. Am 31.07.2020 trat der § 33a zum Erhalt von Streuobstbeständen in Kraft. Mit der Neufassung des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg § 33a NatSchG sind Streuobstbestände gesetzlich geschützt.

Im Weiteren werden Streuobstwiesen gemäß der Änderung des § 30 BNatSchG vom 01.03.2022 als Biotope im Offenland gesetzlich geschützt. In der Umsetzung ist der § 33a NatSchG zum Schutz von Streuobstbeständen weiterhin anzuwenden. Die Umwandlung eines Streuobstbestandes in Wohnbebauung muss die Ausnahme bleiben.

Die Gesetzesänderungen gelten auch für laufende Bebauungsplanverfahren.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roßäcker III“ sind größere Streuobstbestände durch die Gesetzesänderung betroffen. Vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens wurde daher zunächst geprüft, ob die Bebauung zwingend an diesem Ort erforderlich ist oder ob Alternativflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Hierzu wurde eine Alternativenprüfung zur Entscheidungsfindung für die Fläche 1 „Roßäcker III“ dargelegt und begründet. Es wurden insgesamt drei Flächen untersucht. Diese Alternativenprüfung wurde der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall vorgelegt. Sie liegt als Anlage diesem Bebauungsplan bei.

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 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.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich für den Bebauungsplan „Roßäcker III“ in Ilshofen-Unteraspach wird innerhalb des Geltungsbereiches und über zwei externe Maßnahmen geleistet. Bei diesen beiden externen Maßnahmen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen gemäß Biotopschutz (Anhang 3, eM1) und gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen (Anhang 3, eM2). Über die internen Maßnahmen und die zwei externen Maßnahmen kann nicht der gesamte Ausgleichsbedarf gedeckt werden. Es verbleibt ein Defizit von -281.273 Ökopunkten.

Planintern

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	382.360	219.100	-163.260				
Boden	376.753	239.220		-137.533			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-163.260	19.520	-143.740	
Boden	-137.533	0	-137.533	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-300.793	19.520	-281.273	-

Dieses Defizit von -281.273 Ökopunkten kann durch Maßnahmen (Anhang 3, eM3) aus dem Ökokonto der Stadt Ilshofen ausgeglichen werden. Hierbei handelt es sich um interne Maßnahmen aus dem Bebauungsplan „Schmerachau“ (Inkraftgetreten am 02.11.2012). Der Bebauungsplan wurde 2012 vom Büro Frey Architekten GmbH erstellt. Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Schmerachau“ umgesetzten Maßnahmen konnte in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Überschuss an Ökopunkten erwirtschaftet werden. Dabei handelt es sich um 334.900 Ökopunkte.

Ein Teil dieser Ökopunkte wird für den Ausgleich des Bebauungsplanes „Roßäcker III“ in Ilshofen-Unteraspach eingesetzt.

Bebauungsplan	Ökopunkte
BP „Schmerachau“	334.900
BP „Roßäcker III“	- 281.273
	53.627

Der verbleibende Überschuss von 53.627 Ökopunkten wird dem Ökokonto der Stadt Ilshofen gutgeschrieben.

Mit der Umsetzung der externen Maßnahmen eM1 und eM2 und den Maßnahmen eM3 aus dem Bebauungsplan „Schmerachau“, ist der erforderliche Ausgleich für den Bebauungsplan „Roßäcker III“ erbracht und der Eingriff ist vollständig ausgeglichen.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Für die angrenzende Mager Flachland-Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW. Nr.: 6500012746114526) sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).
- 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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von wertvollen Streuobst- und Gehölzstrukturen (Flächenhafte Pflanzbindung FPfb1)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sollen in den Grünflächen ausgeschlossen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll über Zisternen gepuffert und erst dann abgeleitet werden.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- M1: Strauchgruppen
- EPfg1: Laubbäume
- EPfg2: Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße

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

- eM1: Anlage eines Feldgehölzes
- eM2: Anlage einer Streuobstwiese
- eM3: IH00003 BP Schmerachaue

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

Das südlich, innerhalb des Geltungsbereiches, liegende Feldgehölz wird in Teilen durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört. Es muss entsprechend der Flächengröße (550 m²) in einer externen Maßnahme ausgeglichen werden.

Der Verlust wird entsprechend der Flächengröße innerhalb des Geltungsbereiches in einer externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- eM1: Pflanzung eines Feldgehölz

Die Maßnahme eM1 ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Folgende Maßnahmen gemäß dem Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen sind notwendig.

- eM2: Anlage einer Streuobstwiese

Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ilshofen und dem Landratsamt gesichert.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Lücken und Defizite des Umweltberichtes sind nicht bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an. Die Erschließungsstraße und das Regenrückhaltebecken liegen westlich des Ortes. Damit befindet er sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3,76 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohenteichbach. Er fließt von Nordosten in einer Verdolung durch den Ort und tritt am südlichen Rand des Geltungsbereiches aus ihr heraus. Der Bach fließt weiter in Richtung Klinge und ist umstanden von einem Feldgehölz. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingestraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht

geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten. Ihr Schutzstatus wird im Bebauungsplan dargestellt und damit zusätzlich dokumentiert. Dieser Streuobstbestand wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen um nicht den Eindruck eines unbeplanten Innenbereiches entstehen zu lassen.

Die Streuobstflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden, zur besseren Übersicht, in zwei Teilflächen unterteilt.

Der Bereich 1 umfasst den im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegenden hochwertigen Streuobstbestand aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters, der in den Streuobsterhebungskarten (Fernerkundung) der LUBW dargestellt ist. Die gesamte Streuobstfläche, die auch Flächen im Geltungsbereich miteinschließt, beträgt ca. 6.000 m². Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teil dieser Streuobstwiese beträgt ca. 2.500 m². Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor. Durch die Stadt Ilshofen wird ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

Der Bereich 2 liegt in der südlichen privaten Grünfläche und ist größtenteils der vorhandenen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um private Garten- und Nutzflächen, mit hochwertigen Streuobst- und Gehölzstrukturen. Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden in einer Grünfläche in einer flächenhaften Pflanzbindung festgesetzt. Es liegt keine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor.

Folgende Maßnahmen gemäß dem Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen sind notwendig.

- eM2: Anlage einer Streuobstwiese

Auf einer kleinen Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine geschützte Magere Flachland- Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW-Nr. 6500012746114526). Der Großteil dieser Wiese liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der sehr geringen Überschneidung kommt es zu keinem erheblichen Eingriff in das Biotop. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist kein Ausgleich bzw. keine Befreiung erforderlich.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein großflächiges Feldgehölz (kartiert durch Kreisplanung) welches als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG einzustufen ist. Es wird in Teilen durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört. Es muss entsprechend der Flächengröße (550 m²) in einer externen Maßnahme ausgeglichen werden. Der Verlust wird entsprechend der Flächengröße innerhalb des Geltungsbereiches in einer externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- eM1: Pflanzung eines Feldgehölz

In Teilbereichen des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal dargestellt. Es handelt sich um einen archäologischen Prüffall einer Grabenanaloge (vorgeschichtlich unbestimmt) (Nr. 96956632_0).

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel und Fledermäuse sowie das Vorkommen von Zauneidechsen und Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und Juni 2017 vom Büro GEKOPLAN, Dipl. Landschaftsplanerin

Katharina Jüttner durchgeführt. Die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde 2019 ebenfalls von Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt.

Das Ergebnis der Untersuchung wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus dem Gutachten entnommen und kursiv dargestellt.

Vögel

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen [...]. Für 12 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldlerche, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star und Stieglitz. Für 7 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Elster, Grünspecht, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Singdrossel und Turmfalke.“

Mit Ausnahme der Feldlerche handelt es sich um mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit, häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Funktion der ggf. entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld erhalten werden kann (kein Verstoß gegen §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ohne Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch gegen den §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen.

Für die Feldlerche hingegen ist grundsätzlich von einer Gefährdung auszugehen. Da diese (nach dem aktuellen Geltungsbereich) mit ihrem Reviermittelpunkt jedoch über 100 Meter entfernt von der Planung liegt, ist auch für das eine nachgewiesene Feldlerchenbrutpaar von keinem Verstoß gegen den §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszugehen.

Fledermäuse

„Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten in den Baumhöhlen der Gehölze keine geeigneten Quartiere oder Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.“

Erweiterungsbereich: *„Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze und Gebäude auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten in den Baumhöhlen der Gehölze und innerhalb der Gebäude keine geeigneten Quartiere oder Fledermausvorkommen nachgewiesen werden.“*

Habitatstrukturen Zauneidechse und Haselmäuse

Habitatstrukturen für Zauneidechse und Haselmaus sind nicht vorhanden oder nicht ausreichend ausgeprägt, um zumindest potenziell von Vorkommen dieser Arten ausgehen zu können. Tiefergehende Untersuchungen zu diesen beiden Arten sind damit nicht notwendig

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen, im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

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 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.

Der Ausgleich für den Bebauungsplan „Roßäcker III“ in Ilshofen- Unteraspach wird innerhalb des Geltungsbereiches und über zwei externe Maßnahmen geleistet. Bei diesen beiden externen Maßnahmen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen gemäß Biotopschutz (Anhang 3, eM1) und gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen (Anhang 3, eM2). Über die internen Maßnahmen und die zwei externen Maßnahmen kann nicht der gesamte Ausgleichsbedarf gedeckt werden. Es verbleibt ein Defizit von -281.273 Ökopunkten. Dieses Defizit kann durch Maßnahmen (Anhang 3, eM3) aus dem Ökokonto der Stadt Ilshofen ausgeglichen werden. Hierbei handelt es sich um interne Maßnahmen aus dem Bebauungsplan „Schmerachau“ (Inkraftgetreten am 02.11.2012).

Folgende Maßnahmen sollen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Für die angrenzende Mager Flachland-Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW. Nr.: 6500012746114526) sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).
- 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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von wertvollen Streuobst- und Gehölzstrukturen (Flächenhafte Pflanzbindung FPfb1)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sollen in den Grünflächen ausgeschlossen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll über Zisternen gepuffert und erst dann abgeleitet werden.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

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

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- M1: Strauchgruppen
- EPfg1: Laubbäume
- EPfg2: Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße

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

- eM1: Anlage eines Feldgehölzes
- eM2: Anlage einer Streuobstwiese
- eM3: IH00003 BP Schmerachau

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2017, 2019, 2022
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), Ergänzung zum faunistischen Gutachten	GEKOPLAN, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner	2017, 2019
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen, auch ausnahmsweise, unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand (AH) mit der Dachhaut. Die maximale Außenwandhöhe bei Satteldachgebäuden ist mit 6,30 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Satteldachgebäuden bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Pultdachgebäuden bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,80 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.

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 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf eine Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

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

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand von Garagen (direkte Zufahrt) und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Erschließungsstraße muss mind. 5,00 m betragen.

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 drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei 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.

Der im Plangebiet liegende und als solcher dargestellte bereits vorhandene Feldweg (Flurstück 692) wird als landwirtschaftlicher Feldweg, zur rückwärtigen Gartennutzung der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Er stellt keine reguläre Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke dar. Es ist daher nicht zulässig von diesem Feldweg aus Grundstückszu- oder Grundstücksausfahrten herzustellen. Auch nicht während der Bauphase als Zufahrt und Zulieferung zur Baustelle.

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

ÖG1 Eingrünung RRB und Straßenraum:

Südlich im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ein Regenrückhaltebecken und Maßnahmen (M1) zur Begrünung beinhalten

ÖG2 Straßenraum:

Östlich des Geltungsbereiches, Richtung bestehender Bebauung, wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

PG1 Eingrünung:

In der privaten Grünfläche Parallel der Erschließungsstraße werden Einzelpflanzgebote (EPfg1) festgesetzt.

PG2 Begrünung:

Südlich des Geltungsbereiches im Straßenraum wird eine private Grünfläche festgesetzt.

PG3 Grüngürtel:

Die große private Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches schließt hochwertige Gehölz- und Streuobststrukturen ein. Diese Strukturen werden mit einer flächenhaften Pflanzbindung (FPfb1) geschützt.

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

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Mähwiese

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss die angrenzende Flachland-Mähwiesen „Magere Flachland-Mähwiesen westlich Oberaspach“ (MW. Nr.: 6500012746114526) 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 angrenzende Mähwiese dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommt.

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

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

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

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M1: Strauchgruppen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind Strauchgruppen zu pflanzen. Es sollten 30 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden. Die Sträucher sind der unten aufgeführten Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60-100 cm Höhe und mit mindestens 3-4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Pflanzenliste 1:

Amelangeria lamarkii	Kupferfelsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellane	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgare	Gewöhnlicher Flieder

Sambucus nigra
Virburnum opulus
Salix purpurea

Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball
Purpur-Weide

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen).

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

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

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg1 Laubbäume:

Innerhalb der privaten Grünfläche PG1 sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt.

Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 140 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen.

Pflanzliste 2

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

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Wildapfel
Wilbirne
Vogel-Kirsche
Mehlbeere
Speierling
Elsbeere
Winterlinde
Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen).

EPfg2 Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße:

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf Privatgrund gemäß Planeintrag schmal- bis mittelkronige Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind gemäß untenstehender Pflanzliste 3 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreiboocksicke- rung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu er- setzen.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich von 3,50 m ab der Straßen- kante. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

Pflanzliste 3:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzte Qualität und Stammumfang ab 12-14 cm: aus „Zukunftsbäume für die Stadt. Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“ (GALK e.V. & BdB e.V. 2020)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Fraxinus Ornus „Louisa Lady“	Blumenesche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

P.12 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölz- und Streuobststrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaß- nahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Kronen, der Stämme oder der Wurzelberei- che sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt und der Pflege der Gehölze fachlich erfor- derlich sind. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben oder artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 43°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° und Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen, dunkelgrauen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln 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, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

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

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)

Hecken als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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.

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

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 öffentlichen Grünflächen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m² ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m² (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m² (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

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

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen 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. 2,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind nicht zulässig.

O.9 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

O.10 Dachflächenwasserrückhaltung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 5 l/ m² (max. 5 m³ notwendig) Rückhaltevolumen und Kleinmengendrossel ist vorgeschrieben. Der Drosselablauf und Überlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.03.2024
Auslegungsbeschluss	am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.03.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.04. bis	06.05.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.08.2024

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.

Ilshofen,
den 18.03.2024

Ilshofen,
den 23.07.2024

gez.
Blessing
(Bürgermeister)

.....
Blessing
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.07.2024

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Ilshofen eine Wohngebietserweiterung in Unteraspach entwickeln um dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an Unteraspach bzw. westlich an Oberaspach an und schließt somit mit zwei Seiten an bereits im Zusammenhang bebaute Flächen an.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3,76 ha. Sie besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form von Äckern, Wiesen und Streuobstwiesen. Neben zwei Feldwegen kommen vor allem im südlichen Bereich auch Hecken, Scheunen, Holzstapel, Gräben und weitere Biotoptypen vor. Im südlichen Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine artenreiche Fettwiese, sowie der Hohteichbach.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich im Osten bestehende Siedlungsflächen sowie im Norden und Westen weitere Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Streuobstbestand, an. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof und Ackerflächen.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung entlang der Klingensstraße an und bezieht die rückwärtigen Hausgärten dieser Bebauung mit einer Tiefe von 25,0 m in das Plangebiet ein. Hierbei handelt es sich um nach Landes- und Bundesrecht geschützte Streuobstbestände, welche sich in einem durchgehenden Streifen von West nach Osten über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg darstellen. Sie sind aufgrund ihres Schutzstatus grundsätzlich einer Bebauung nicht zugänglich und sind dauerhaft zu erhalten. Ihr Schutzstatus wird im Bebauungsplan dargestellt und damit zusätzlich dokumentiert. Dieser Streuobstbestand wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen um nicht den Eindruck eines unbeplanten Innenbereiches entstehen zu lassen.

Der sich hieran nördlich anschließende, bereits heute vorhandene, Feldweg (Flurstück 692) wird als landwirtschaftlicher Feldweg, zur rückwärtigen Gartennutzung dieser Grundstücksflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Er stellt keine reguläre Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke dar. An seinem östlichen Ende wird die Fläche für einen unterirdischen Löschwasserbehälter ausgewiesen.

Die Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes ist abzweigend von der vorhandenen Verbindungsstraße ‚Steinbächler Weg‘, welche Unteraspach mit Steinbächle im Norden verbindet, als Ringschluss geplant.

Von dem südlichen Teil der Erschließungsstraße soll ein kurzer Fuß- und Radweg die fußläufige Verbindung an den Ortskern sicherstellen.

Der an das Plangebiet östlich angrenzende Ludwigsweg, ein Feldweg, soll zur rückwärtigen gärtnerischen Erschließung der vorhandenen Grundstücke erhalten bleiben, in seiner Breite jedoch auf 4,0 m reduziert werden.

Die vorhandene Verbindungsstraße ‚Steinbächler Weg‘, welche Unteraspach mit Steinbächle im Norden verbindet, wird aus verkehrstechnischen Gründen im Süden direkt an die Kreisstraße 2603 (Klingensstraße) angebunden. Der vorhandene Stichweg (östlicher Rand Flurstück 769) zwischen Klingensstraße und Hagenweg wird hierfür als öffentliche Straße in gleicher Länge zurückgebaut.

Westlich dieser neuen Anbindung an die Kreisstraße ist ein Regenrückhaltebecken für das neue Plangebiet geplant.

Das Plangebiet steigt leicht nach Norden an. Es entstehen ca. 30 Bauplätze.

Die Streuobstflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden, zur besseren Übersicht, in zwei Teilflächen unterteilt.

Der Bereich 1 umfasst den im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegenden hochwertigen Streuobstbestand aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters, der in den Streuobsterhebungskarten (Fernerkundung) der LUBW dargestellt ist. Die gesamte Streuobstfläche, die auch Flächen im Geltungsbereich miteinschließt, beträgt ca. 6.000 m². Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Teil dieser Streuobstwiese beträgt ca. 2.500 m². Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor. Durch die Stadt Ilshofen wird ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes an die untere Naturschutzbehörde gestellt.

Der Bereich 2 liegt in der südlichen privaten Grünfläche und ist größtenteils der vorhandenen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um private Garten- und Nutzflächen, mit hochwertigen Streuobst- und Gehölzstrukturen. Die Bäume in diesem Bereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden in einer Grünfläche in einer flächenhaften Pflanzbindung festgesetzt. Es liegt keine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG vor.

Gemäß dem Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen sind externe Maßnahmen erforderlich.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein großflächiges Feldgehölz (kartiert durch Kreisplanung) welches als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG einzu-stufen ist. Es wird in Teilen durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört. Es muss entsprechend der Flächengröße (550 m²) in einer externen Maßnahme ausgeglichen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel und Fledermäuse sowie das Vorkommen von Zauneidechsen und Haselmäusen nicht ausgeschlossen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischen April und Juni 2017 vom Büro GEKOPLAN, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt. Die Ergänzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde 2019 ebenfalls von Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet als auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01. bis 17.02.2020. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es erfolgte keine Abwägung der in dieser Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat, da sich durch geänderte Gesetzeslage die Erforderlichkeit einer Überarbeitung der Planung ergab.

Durch Änderung der Bundes- und Landesgesetzgebung zum Schutzstatus von Streuobstwiesen ergab sich die Notwendigkeit, dass die Umwandlung von im Plangebiet liegenden Streuobstwiesen nun einer Genehmigung bedürfen, für die zu begründen ist, warum die

konkrete Streuobstwiesenfläche benötigt wird. Es wurde daher eine Alternativenprüfung zum gewählten Standort des Bebauungsplanes durchgeführt um die Erforderlichkeit einer teilweisen Überplanung einer Streuobstwiese zu begründen.

Aufgrund dieser Überplanung erschien nun ein Verfahren nach § 13b BauGB möglich. Ein entsprechender neuer Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte im weiteren Verfahrensgang ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Vereinbarkeit des § 13 B BauGB mit EU-Recht. In dem Urteil wurde die grundsätzliche Unionrechtswidrigkeit von § 13b BauGB Verfahren in Deutschland wegen fehlendem Umweltbericht festgestellt.

Am 18.03.2024 fasste der Gemeinderat Ilshofen daher erneut einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 2 BauGB.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.04. bis 06.05.2024. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt.

Die Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG für die Überplanung und spätere Umwandlung des vorhandenen Streuobstbestandes in eine andere Nutzungsart wurde unter Punkt 3. des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 21.06.2024 erteilt.

Am 22.07.2024 wurde der Satzungsbeschluss mit kleinen Ergänzungen des Umweltberichtes und des Anhanges 3 zu einer externen Ausgleichsmaßnahme, die die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen, getroffen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.08.2024 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.