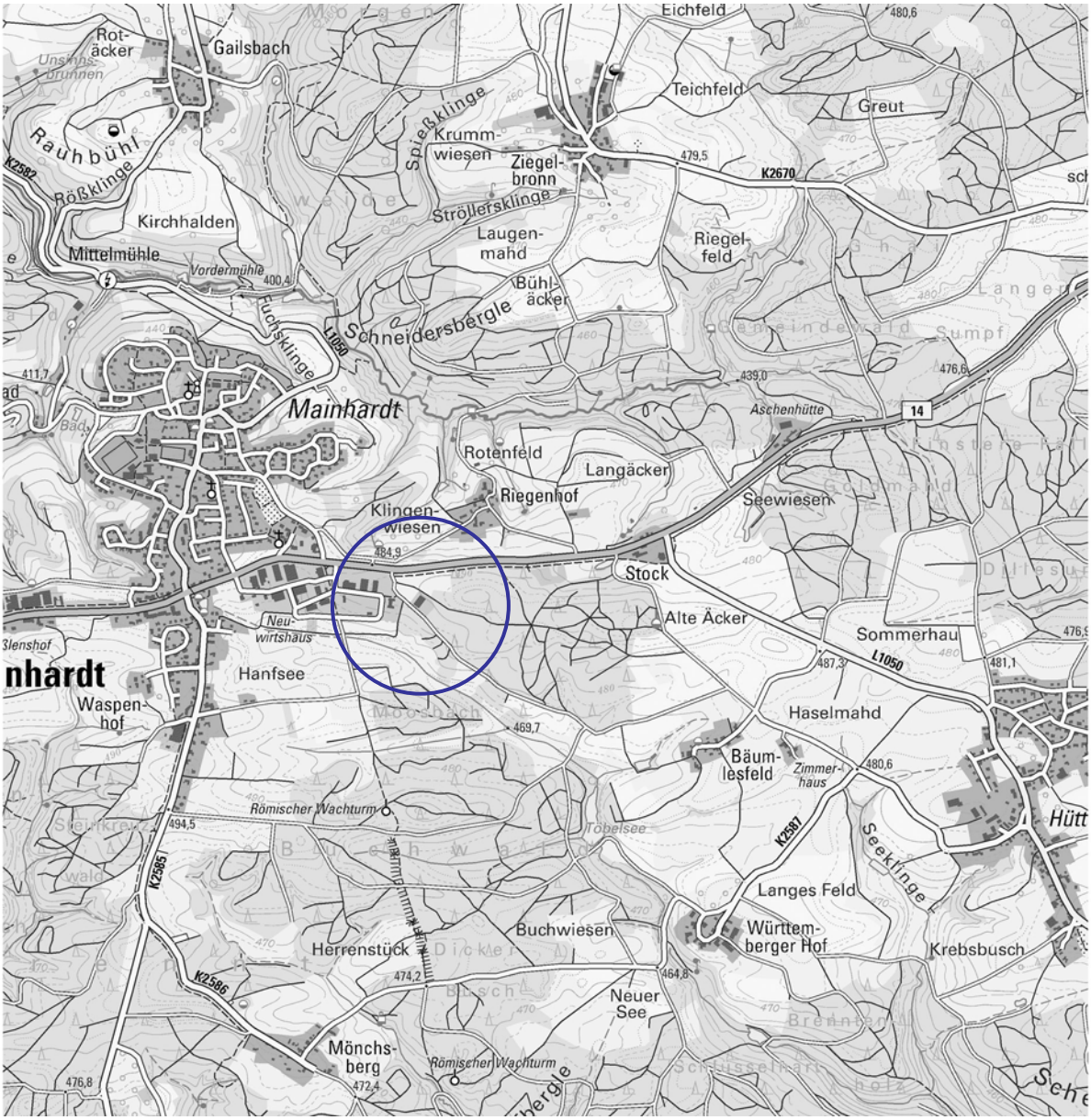


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET ÄUßERER EICHWALD - ERWEITERUNG OST“

IN MAINHARDT

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

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**
ABBILDUNGSVERZEICHNIS **4**
VORBEMERKUNGEN **5**
BEGRÜNDUNG **7**
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **7**
B.2. Städtebauliche Konzeption **7**
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **8**
B.4. Bedarfsnachweis **8**
B.5. Übergeordnete Planungen **11**
B.5.1 Regionalplan 11
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 Sichtfelder 16
B.7.6 Zu- und Ausfahrtsverbote 16
B.7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen 16
B.7.8 Private und öffentliche Grünflächen 16
B.7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 17
B.8. Örtliche Bauvorschriften **17**
B.8.1 Äußere Gestaltung 17
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Eindeckung und Dachbegrünungen 18
B.8.3 Einfriedungen, Stützmauern 18
B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen 18
B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen 18
B.8.6 Anlagen zum Sammeln von Dachflächenwasser (Zisternen) 18
B.9. Verkehr **19**
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 19
B.9.2 Innere Erschließung 19
B.9.3 Anbaubeschränkung 19
B.10. Technische Infrastruktur **19**
B.10.1 Wasserversorgung 19
B.10.2 Abwasserbeseitigung 19
B.10.3 Stromversorgung 19
B.11. Bodenordnende Maßnahmen **19**
UMWELTBERICHT **20**

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 20

U.2. Städtebauliche Konzeption 20

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 20

U.4. Beschreibung der Festsetzungen 20

U.5. Übergeordnete Planungen 20

U.5.1 Regionalplan 20
U.5.2 Bauleitplanung 20
U.5.2.1 Flächennutzungsplan 20
U.5.2.2 Landschaftsplan 20
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 20

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung 21

U.6.1 Untersuchungsgebiet 21
U.6.2 Untersuchungsumfang 21
U.6.3 Fachgutachten 21

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 22

U.7.1 Schutzgebiete 22
U.7.2 Biotopschutz 22
U.7.3 Biotopverbund 22
U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 23
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 24
U.7.6 Artenschutz 25
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen 25
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 25
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit 25
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 26
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 26
U.7.7 Gewässerschutz 26
U.7.8 Denkmalschutz 26
U.7.9 Immissionsschutz 26
U.7.10 Landwirtschaft 27
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 27
U.7.12 Altlasten 27

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 28

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen 28
U.8.1.1 Schutzgut Mensch 28
U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 29
U.8.1.3 Schutzgut Boden 30
U.8.1.4 Schutzgut Fläche 31
U.8.1.5 Schutzgut Wasser 32
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft 33
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft 33
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 34
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 34
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung 35
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 35
U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung 35

U.9. Maßnahmenkonzeption 35

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 36
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 36

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 36
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 37
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 37
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 37
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 37
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 37
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 37
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle 37

U.10. Zusätzliche Angaben 38

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 38
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes 38
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 38
U.10.4 Zusammenfassung 38
U.10.5 Referenzliste 40

TEXTTEIL 41

P Planungsrechtliche Festsetzungen 41

O Örtliche Bauvorschriften 47

H Hinweise und Empfehlungen 50

VERFAHRENSVERMERKE 53

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 55

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, M01, M02, M03, M04, M05(01), M05(02))

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), GEKOPLAN, 16.08.2022

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000 10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 13
Bild 3: „Gemeinde Mainhardt Flächennutzungsplan 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000 13
Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt", 1:10.000 14
Bild 5: Luftbild, 1:4.000 14
Bild 6: Biotopverbund, 1:5.000 23
Bild 7: Bestand Streuobstwiese – nicht geschützt 24

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
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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

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

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

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

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

- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ soll das bestehende Gewerbegebiet Äußerer Eichwald am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Mainhardt ergänzt und abgeschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bereits 2006 als privilegiertes Vorhaben genehmigte und realisierte Holzhackschnitzel - Lagerhalle sowie ein 2016 befristet genehmigtes Übergangswohnheim in Containerbauweise. Die Befristung der Baugenehmigung wurde inzwischen aufgehoben. Das Übergangswohnheim, welches zwischenzeitlich von der Gemeinde Mainhardt für die Anschlussunterbringung genutzt wurde, wird ab 01.07.2022 wieder für die Erstunterbringung von Asylbewerbern durch den Landkreis benötigt.

Es ist Wunsch der Gemeinde zur Nahwärmeversorgung mit Hackschnitzel eine Heizzentrale an die bestehende Hackschnitzel – Lagerhalle anzubauen um die Nahwärmeversorgung im Ort weiter auszubauen und mittelfristig die 15 Jahre alte Anlage am Schulzentrum zu ersetzen. Mit der Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) Mainhardter Wald w. V. kann dieses Heizkraftwerk als Gemeinschaftsprojekt realisiert werden. Für die Realisierung des Heizwerkes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da gleichzeitig ein dringender Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Mainhardt besteht, soll die verbleibende Restfläche zwischen bestehender Hackschnitzel – Lagerhalle, östlicher Waldabstandsfläche und nördlich gelegener Bundesstraße 14 (B 14) ebenfalls als Gewerbegebietsflächen festgesetzt werden.

Zwischen Bundesstraße 14 und bestehendem Gewerbegebiet Äußerer Eichwald war bereits mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Äußerer Eichwald III“, (Inkraft getreten 31.03.2003) rechtsverbindlich ein Radweg festgesetzt worden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ (Inkraft getreten 06.08.2004) wurde die Festsetzung dieses Radweges wieder aufgehoben und es wurde formuliert, dass die Radfahrer durch das angrenzende Gewerbegebiet fahren können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Radweg wieder an seiner ursprünglichen Lage in der Grünfläche zwischen Bundesstraße 14 und bestehendem Gewerbegebiet Äußerer Eichwald festgesetzt werden. Somit kann ein Lückenschluss zwischen bestehendem Radweg entlang der B 14 und der Ortslage von Mainhardt realisiert werden und der Radverkehr entsprechend seiner inzwischen gewonnen Bedeutung positiv unterstützt und gefördert werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die bestehende Straße ‚Im Seetal’ soll nach Osten verlängert werden und in einem Wendehammer innerhalb der Erweiterungsfläche enden. Die Straßenführung erfolgt zwischen bestehendem Übergangswohnheimes und bestehender Hackschnitzel – Lagerhalle. Von dieser Erschließungsstraße zweigt nach Süden der bisherige Forstweg (Buchwaldweg) ab. Dieser soll als öffentliche Straße bis zur bestehenden Hackschnitzel – Lagerhalle, zur Erschließung dieser, weitergeführt werden.

Nach Norden zweigt an dieser Stelle der zukünftige Radweg, auf der hier bereits heute als geschotterter Weg vorhandenen Holzrücketrasse, ab. Der Radweg soll zukünftig auf einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden. Er bindet an den bereits nach Osten vorhandenen Radweg, parallel zur Bundesstraße 14, an. Nach Westen soll der Radweg, parallel zur B 14, mit dem vorliegenden Bebauungsplan wieder aufgenommenen werden und so ein dringend fehlender Lückenschluss im Radwegekonzept beseitigt und das attraktive Radwegenetz weiter gestärkt und gefördert werden.

Die bauliche Nutzung der Fläche, innerhalb des Geltungsbereiches, ist neben den vorhandenen Bestandsgebäuden auch durch den zur Bundesstraße 14 einzuhaltenden Anbauabstand von 20,0 m und den nach Osten und Norden einzuhaltenden Waldabstand von 30,0 m stark eingeschränkt. Aufgrund der großen Knappheit an zur Verfügung stehenden Gewerbebauflächen soll jedoch auch diese Chance ergriffen werden vorhandene Potentiale zu nutzen.

Die westlich gelegenen, durch den Bebauungsplan „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ bereits als Gewerbebaufläche überplanten, Flurstücke 1164 sowie Teilflächen des Flurstückes 1172 sollen in den vorliegenden Bebauungsplan mit einbezogen werden um hier das vorhandene Baufenster noch etwas zu vergrößern um eine intensivere Ausnutzung zu ermöglichen.

Nach Norden zur B 14 und nach Osten zum bestehenden Wald soll das Gewerbegebiet durch einen Grünstreifen in den Landschaftsraum eingebunden werden und insbesondere zum Wald ein naturverträglicher Übergangsbereich geschaffen werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,01 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,44 ha	80 %
- Bauflächen	2,00 ha	66 %
- private Grünflächen	0,41 ha	14 %
• Öffentliche Grünflächen	0,27 ha	9 %
• Verkehrsflächen	0,33 ha	11 %

B.4. Bedarfsnachweis

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage geschaffen werden.

In der Gemeinde Mainhardt besteht ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Äußerer Eichwald“ ist derzeit noch ein einziger Bauplatz zu verkaufen, jedoch auch bereits reserviert. Alle anderen Bauplätze sind verkauft und es laufen bereits Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauvorhaben stehen kurz vor der Realisierung.

Weitere entwickelte, gewerbliche Bauplätze stehen in der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Gemeinde Bubenorbis noch eine Gewerbefläche dargestellt. Trotz Kaufbemühungen der Gemeinde besteht jedoch derzeit keine Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer. Es ist somit derzeit keine Realisierungsfähigkeit gegeben.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen nur insgesamt 7835 m^2 neu überbaubare Flächen.

Südlich der neuen Erschließungsstraße ist die gesamte neue Baufläche bereits mit der geplanten neuen Heizzentrale und einer Erweiterungsfläche für die bestehenden Hackschnitzel-Lagerhalle belegt.

Die Fläche westlich des Fußweges, welche bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ überplant war, wurde im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bereits an eine Firma verkauft und steht somit auch nicht mehr zur Verfügung.

Die Fläche zwischen Bundesstraße 14 und neuer Erschließungsstraße ist auf einer Teilfläche bereits mit dem bestehenden Übergangswohnheim zur Erstunterbringung von Asylbewerbern durch den Landkreis belegt. Daneben überlegt die Gemeinde ein eigenes Wohnheim für die Anschlussunterbringung zu errichten um angesichts der steigenden Zahlen Wohnraum bereitstellen zu können.

Für eine Fläche von ca. 4.000 m^2 steht die Gemeinde bereits in konkreten Verkaufsverhandlung zur Neuansiedlung einer Firma. Somit steht bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes nur noch eine tatsächliche Restfläche von ca. 4.000 m^2 zur Verfügung mit der der dringende Bedarf gewerblicher Bauflächen wenigstens in diesem, wenn auch sehr geringen, Umfang entsprochen werden kann.

Für das vorliegende Plangebiet ist diese Verfügbarkeit gegeben, da sich die Flächen in Gemeindeeigentum befinden.

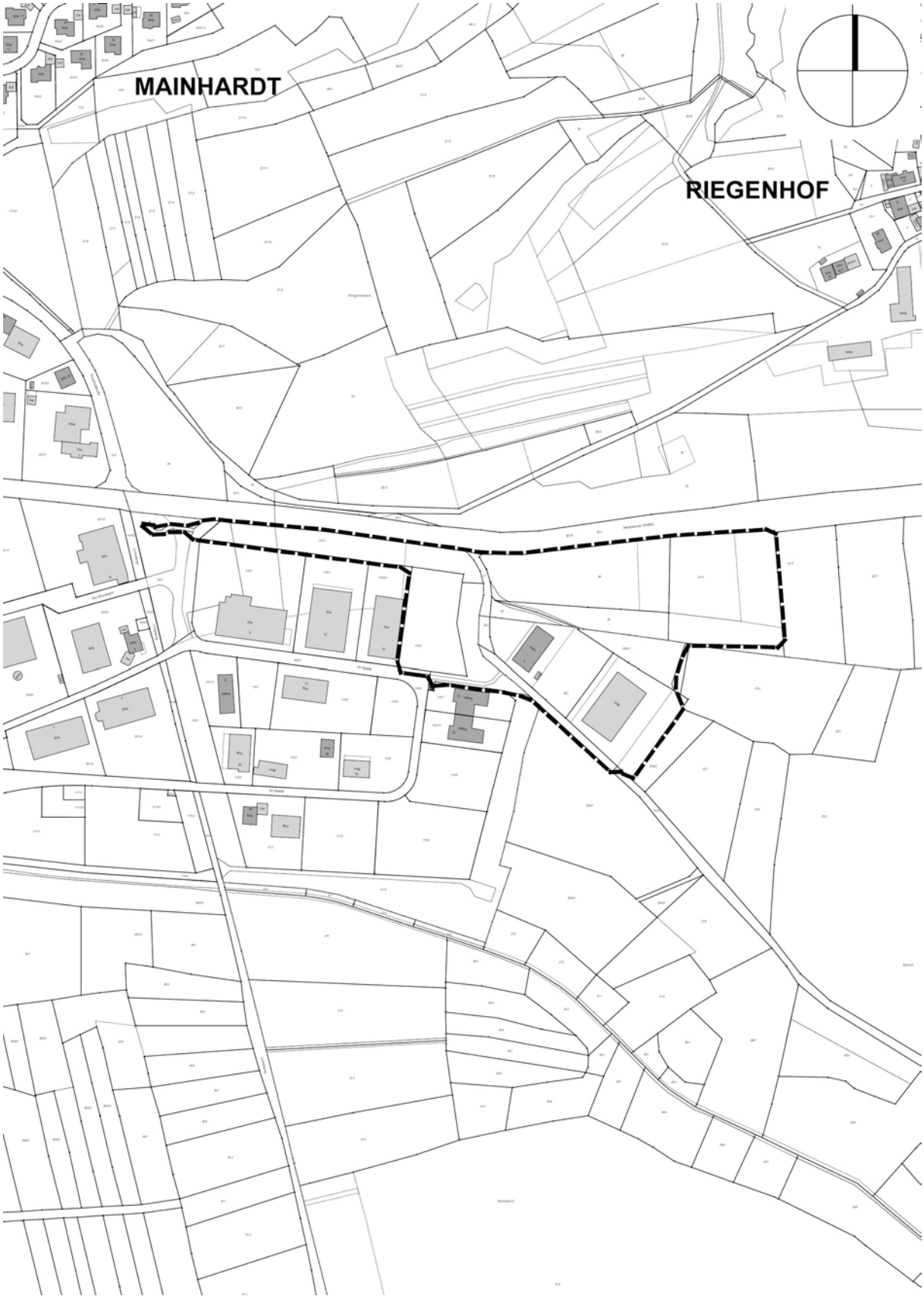


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

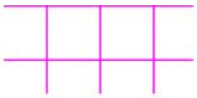
Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Kernort Mainhardt als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedungstätigkeit ausgewiesen. Der Plansatz 2.4.1 hierzu lautet:

Z (1) Folgende Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, werden als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Siedlungsfläche eingetragen. Das Gebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

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

Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Beurteilung
Im Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Vielmehr sind Teile dieser Flächen u. a. durch den schon seit vielen Jahren erfolgten Betrieb der Hackschnitzel-Lagerhalle in seiner natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen eingeschränkt.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Gemeinde Mainhardt Flächennutzungsplan 2002, 2. Fortschreibung" (rechtsgültig seit 08.04.2005) ist der größte Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Teile dieser Flächen sind seit vielen Jahren mit einer Hackschnitzel-Lagerhalle und einem Übergangswohnheim bebaut und genutzt.

Der bereits mit dem Bebauungsplan „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ überplante Teilbereich welcher mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant wird ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Gemeinde Mainhardt Flächennutzungsplan 2002, 2. Fortschreibung" als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist als Einzugsgebiet für den geplanten Trinkwasserspeicher Wielandsweiler dargestellt. Aktuell wird dieser Trinkwasserspeicher nicht verfolgt.

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeinde Mainhardt hat das Büro „Planwerk“ 2002 einen Landschaftsplan verfasst, der 2004 geändert wurde.

Auf den Karten des Landschaftsplanes werden unter den Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt wertvoller Landschaftsteile (Erhaltungsmaßnahmen) die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünlandflächen und sonstigen Offenlandflächen beschrieben. Es sind keinerlei Maßnahmen eingetragen. Zum Teil sind die als Grünlandflächen gekennzeichneten Grundstücke bereits überbaut. Angrenzend befinden sich Straße, Gewerbefläche und Wald.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und werden teilweise überplant:

- „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“, (Inkraft getreten 06.08.2004)
- Gewerbegebiet „Äußerer Eichwald III“, (Inkraft getreten 31.03.2003)

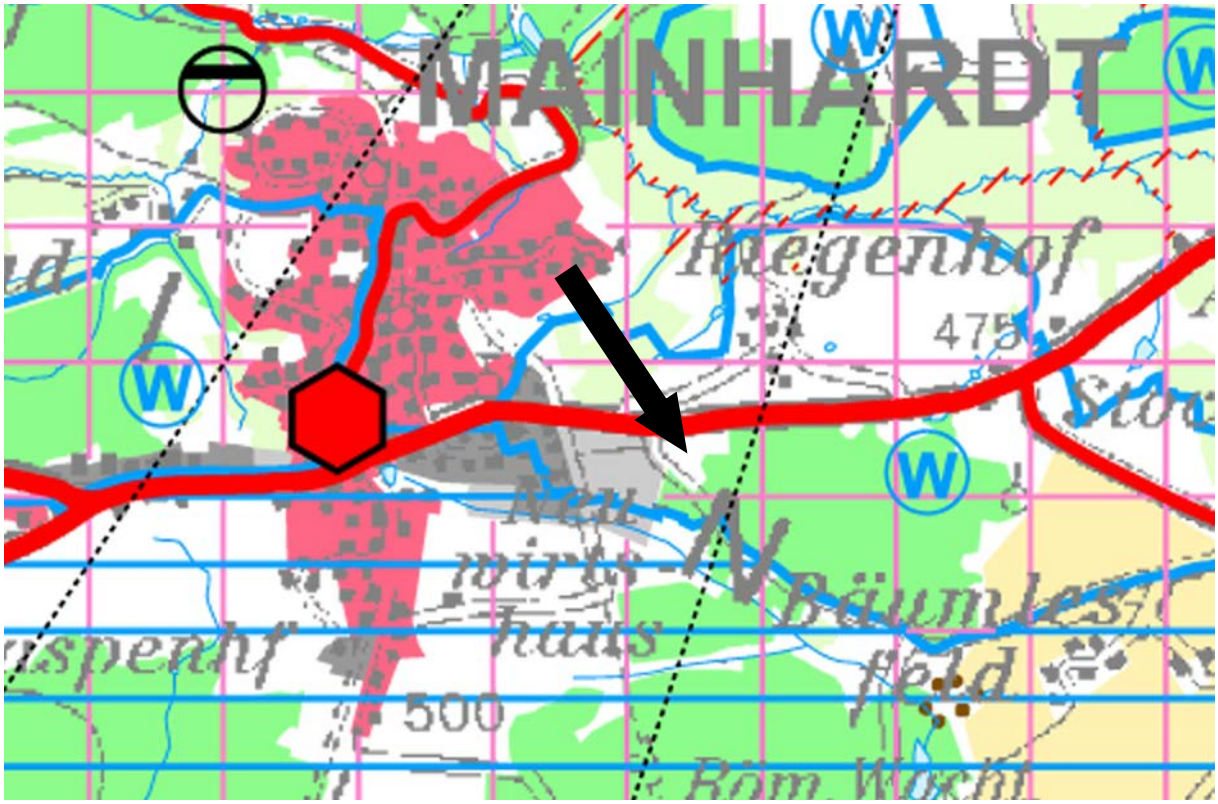


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

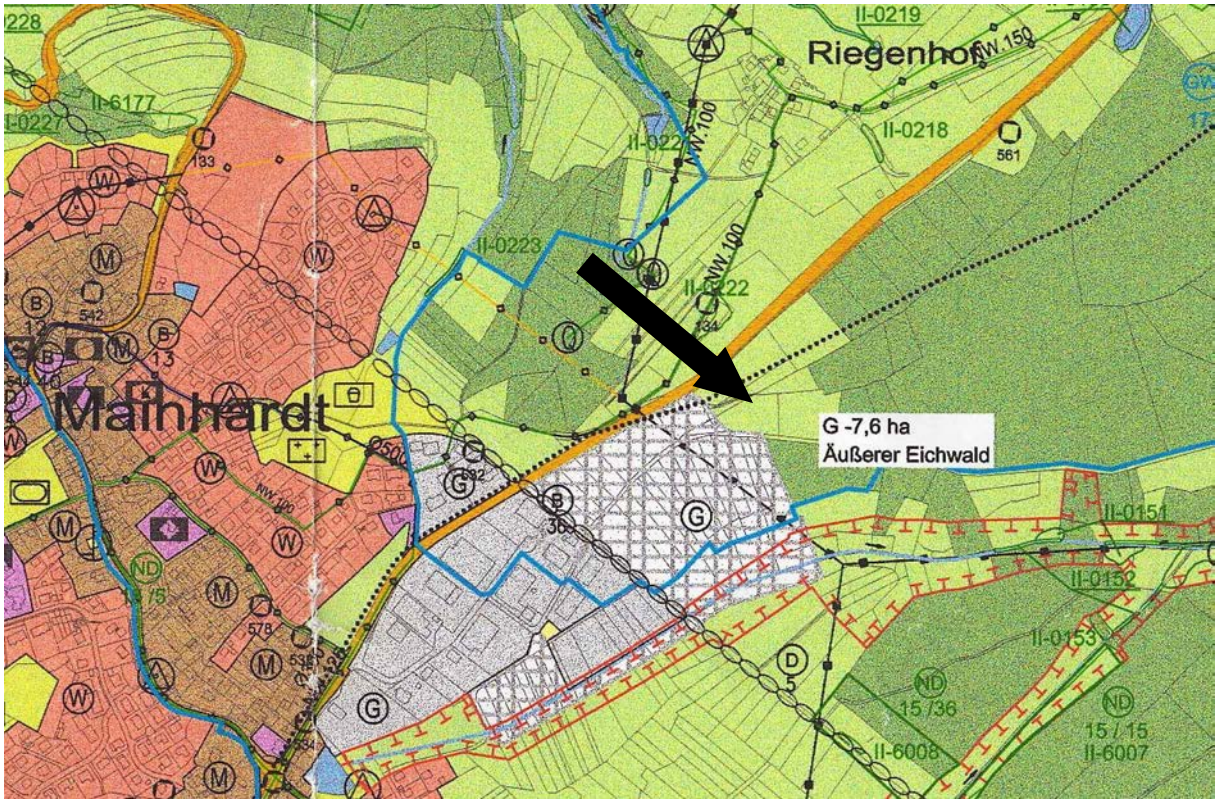


Bild 3: „Gemeinde Mainhardt Flächennutzungsplan 2002, 2. Fortschreibung", 1:10.000

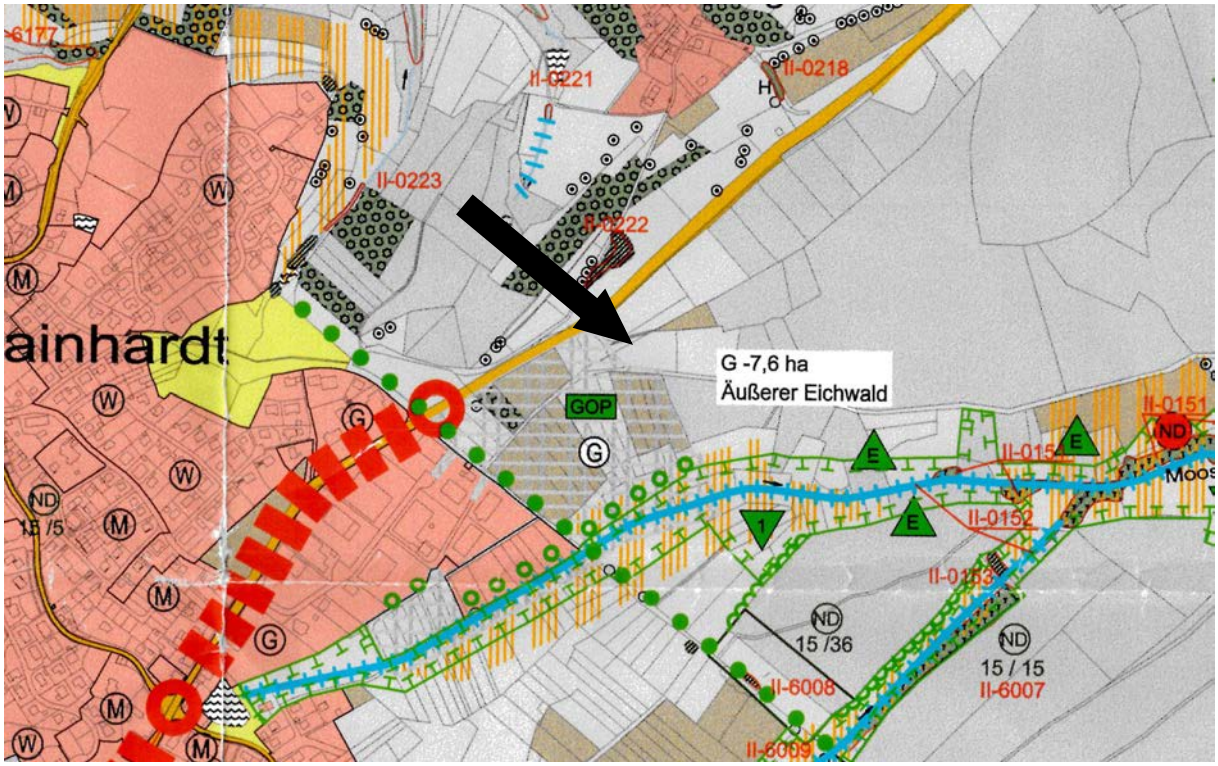


Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Mainhardt", 1:10.000

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 Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung 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) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. ***Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,***
1. ***Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude***
2. *Tankstellen*
3. ***Anlagen für sportliche Zwecke***

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. ***Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,***
2. ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,***
3. *Vergnügungsstätten.*

Darüber hinaus werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, zur Wahrung des Gebietscharakters und der Lage des Gewerbegebietes in Waldabstandsflächen, einzelne konkrete Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des angrenzenden, teilweise überplanten Bebauungsplanes „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ werden dabei weitestgehend übernommen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind städtebaulich an dieser Stelle unerwünscht und daher explizit ausgeschlossen bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Anlagen für soziale Zwecke sollen explizit ausnahmsweise zugelassen werden um die bestehende Flüchtlingsunterbringung weiterhin baurechtlich abzusichern.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden außerdem je nach Dachform variierende First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

B.7.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sofern dem keine anderen Vorgaben entgegenstehen (z. B. Anbauabstand Bundesstraße, Waldabstandsflächen). Für die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20 m zur Bundesstraße 14 wird hingewiesen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

B.7.4 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

B.7.5 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Bundesstraße 14 Sichtfelder dargestellt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.7.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die festgesetzten Grünflächen und zur B 14 ist unzulässig.

B.7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.8 Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zwei private (PG) und eine öffentliche Grünfläche (ÖG) festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

PG1: Straßenabstand
Die private Grünfläche parallel zur Straße dient dem Abstand zur Bundesstraße B 14 und zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

PG2: Waldabstand
Die private Grünfläche im Osten dient der Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum und insbesondere dazu zum Wald einen naturverträglichen Übergangsbereich zu schaffen.

ÖG1: Eingrünung
Die öffentliche Grünfläche dient zur Eingrünung des Gewerbegebietes und dem Abstand zur Straße.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken und Bäume gepflanzt.

B.7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

B.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 Baumfällungen und Gehölzrodungen 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 Maßnahmenflächen und Pflanzgebote vorgesehen.

B.7.11 Pflanzgebote

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

B.7.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung 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.

Aufgrund der zulässigen Gebäudelängen über 50 m werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gliederung von Gebäudelängen über 50 m getroffen.

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, 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.

Zugelassen sind Dachneigungen von 10° bis 30° oder Flachdächer.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachmaterialien zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig.

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

B.8.3 Einfriedungen, Stützmauern

Stützmauern, Einfriedungen und Zäune werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

Für Zäune in den Waldabstandsflächen werden weitergehende Festsetzungen getroffen um behindernde Einschränkung bei der Waldbewirtschaftung zu vermeiden.

B.8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus optischen Gründen werden Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

B.8.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Um die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundestraße 14 nicht zu gefährden werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe, Gestaltung und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen.

B.8.6 Anlagen zum Sammeln von Dachflächenwasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Zur Schonung des Wasserhaushaltes sind für die Hof-, Verkehrsflächen und Dachflächenwasser Regenwasserzisternen mit Rückhaltevolumen zu erstellten.

Die Einzelheiten werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführt.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

B.9. Verkehr

B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandenen Straßen gesichert.

B.9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der vorhandenen Straße ‚Im Seetal’.

B.9.3 Anbaubeschränkung

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20 m zur Bundesstraße 14 wird hingewiesen. Zur Sicherheit des Verkehres auf der Bundesstraße werden Festsetzungen getroffen.

B.10. Technische Infrastruktur

B.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

B.10.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. modifiziertem Trennsystem.

B.10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mainhardt, im November 2022

Komor
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Die Fläche liegt in der Gemeinde Mainhardt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Mainhardt und wird im Norden von der Heilbronner Straße / B 14, im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet und im Osten von Wald begrenzt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge.

Teile des Geltungsbereiches überplanen Flächen die bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ liegen. Diese Flächen wurden teilweise noch nicht realisiert.

Durch die teilweise Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ gehen Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff vorgesehen wurden, verloren. Der Wegfall dieser Maßnahmenflächen muss im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich setzt sich aus schon bestehender bebauter Fläche und landwirtschaftlicher Fläche, vor allem Dauergrünland, zusammen. Direkt südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind Flächen mit Gewerbegebäuden inklusive Parkplätzen und Zuwegungen überbaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein stellenweise mit Gehölzgruppen und Obstbäumen bepflanzter Grünstreifen, der das Gewerbegebiet zur Bundesstraße 14 hin abgegrenzt. Im Osten steht eine Halle für Hackschnitzel sowie ein Übergangswohnheim. Weiter befindet sich im Osten ein eingezäunter Bereich, der als Kleingartenanlage bezeichnet werden könnte mit halb- und niederstämmigen Obstbäumen und vereinzelten Zwetschgenhochstämmen.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Februar 2022, Mai 2021 und Mai 2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 01.02.2019 und Relevanzeinschätzung vom Februar 2022) wurde der Untersuchungsumfang festgelegt und dementsprechend ein Fachgutachten für Falter erstellt.

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)

U.6.3 Fachgutachten

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten, in diesem Fall Vorkommen des Falters Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling, nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im August 2022 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

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

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

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

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

U.7.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.74 Erhaltungsgebot von Streuobstwiesen.

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
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein schmaler Suchraumstreifen für den Biotopverbund mittlere Standorte dargestellt. Der aktuelle Bestand in dem Bereich ist als intensive Fettwie-

se mit einer inhomogenen Artenausstattung und vereinzelten Magerkeitszeigern zu beschreiben.

Prognose
Durch die Überplanung der Fettwiese, indem der schmale Suchraumstreifen für den Biotopverbund mittlere Standorte von ca. 9 m angezeigt wird, geht diese Fläche als Lebensraum für Tiere- und Pflanzen verloren. Dieser Verlust an Fettwiese wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der schmale Suchraum hat keine faktische ökologische Funktion und das Potential der vorhandenen Fettwiese als wertvolle Fläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte wird durch das bereits bestehende Gewerbegebiet und seine Trennwirkung erheblich eingeschränkt (vergl. Bild 6). Der Verlust der vorliegenden Fettwiese hat somit nur eine geringe negative Auswirkung auf den Landesweiten Biotopverbund und wird durch die Eingriffs-Ausgleichsregelung hinreichend ausgeglichen.

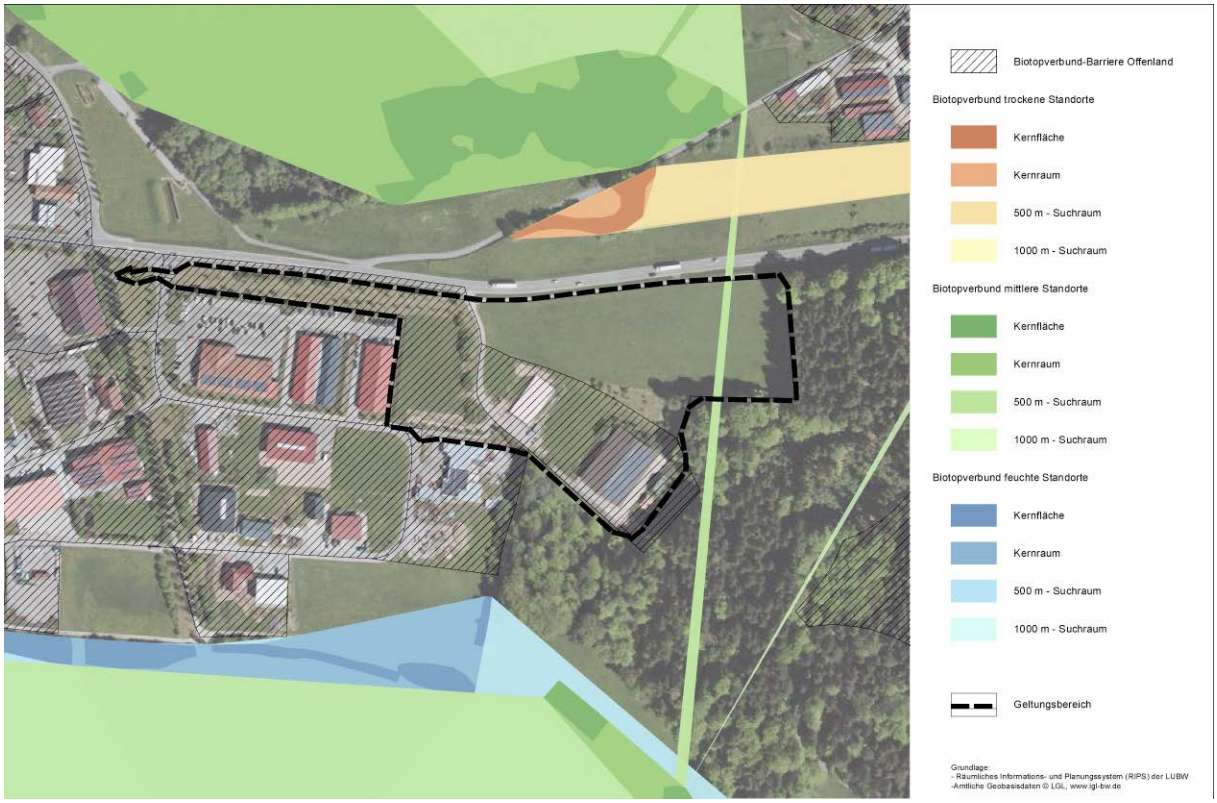


Bild 6: Biotopverbund, 1:5.000

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m^2 erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- 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.

Bestand
Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein eingezäunter Bereich, der als Kleingartenanlage bezeichnet werden könnte und eine Streuobstpflanzung mit einigen halb- und niederstämmigen Obstbäumen sowie vereinzelten Zwetschgenhochstämmen aufweist. Diese Pflanzung hat eine Fläche kleiner als 1.500 m^2 (vergl. Bild 7) und weist aufgrund der niedrigen Stammhöhen und Bestandsfokus auf Steinobst insgesamt nicht den Charakter eines Streuobstbestandes auf. Somit sind die Voraussetzungen für einen Streuobstbestand nach § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) nicht erfüllt.

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

Bild 7: Bestand Streuobstwiese – nicht geschützt

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 (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. 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 enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

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 und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Relevanzeinschätzung vom Februar 2019 und Relevanzeinschätzung vom Februar 2022). Da sich der Geltungsbereich im Laufe der Planungen erweitert hat, wurde eine zweite Einschätzung vorgenommen.

Demnach konnte das Vorkommen vom Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling nicht hinreichend ausgeschlossen werden. Zu dieser Tierart wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten (saP) erstellt. Das Vorkommen von weiteren streng geschützten Arten kann aufgrund von fehlenden Habitaten (keine Höhlungen oder freie Nester, Stör- und Kulissenwirkung für Offenlandbrüter) und intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Da die Baugrenze in 30 Metern zum Waldrand liegen soll, ist für den Waldrand und die dortigen eventuell vorkommenden Arten mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Besonders geschützte Tierarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Im Zuge des faunistischen Gutachtens durch das Büro GEKOPLAN wurden zwei Begehungen während der Flugzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings durchgeführt (12.Juli

und 21. Juli 2022). Es konnte dabei kein Dunkler-Wiesenknopfameisenbläuling vorgefunden werden.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot ist eine Begrenzung des Zeitraumes der Rodung von Gehölzen zu treffen.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Eine konkrete Maßnahmenfläche wird im weiteren Verfahren benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Riegenhof“ des Zweckverbandes Biberwasserversorgungsgruppe Michelfeld (WSG-Nr.127.173). Die Bestimmungen der zum Wasserschutzgebiet „Riegenhof“ gehörenden Rechtsverordnung vom 17.02.2000 sind zu beachten.

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

U.7.8 Denkmalschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Obergermanisch-Rätischer Limes (2.-3. Jh.)“ und tangiert damit einen Abschnitt des UNESCO-Welterbes mit Wachttürmen und Kleinkastell. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich Spuren dieses Denkmals noch weiter nach Osten erstrecken. Bei jeglichen Bodeneingriffen ist daher mit weiteren Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um bereits bebaute Flächen und um Wiesenflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur und Wald eingestuft sind.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Im Osten, Süden und Südwesten grenzt ein bestehender Wald unmittelbar an den Geltungsbereich an. Teile des Geltungsbereiches liegen in dem einzuhaltenden und im Plan dargestellten Waldabstand von 30,0 m.

Im bestehenden Waldabstand liegen bereits Teile der genehmigten Hackschnitzel-Lagerhalle und Teile des genehmigten Übergangswohnheimes.

Das als Anbau, an die bestehende Hackschnitzel-Lagerhalle, geplante Nahwärmeheizwerk liegt ebenfalls in Teilen des gesetzlichen Waldabstandes. Hierzu haben Abstimmungsgespräche zwischen den Bauherren, der Immissionsschutzbehörde (FB Umwelt- und Gewerbeaufsicht) und der Unteren Forstverwaltung stattgefunden. Das Forstamt hat der geplanten Lage und einer Unterschreitung des Waldabstandes unter bestimmten Vorgaben bereits zugestimmt. Die Einzelheiten werden auf Eben der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Nahwärmeheizwerkes geregelt.

Entsprechend der bereits bekannten Lage der Nahwärmeheizwerk wird im Bebauungsplan ein Baufenster im Waldabstand (GE 2) dargestellt und hierfür entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Für die sonstigen Bereiche des Waldabstandes dürfen keine dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienenden Gebäude errichtet werden. Für den Bau von nicht bewohnten Gebäuden wie Garagen oder Schuppen ist eine Haftungsverzichtserklärung erforderlich, bei der der Bauherr erklärt, auf eigene Gefahr zu bauen, und auf Schadensersatzansprüche bezüglich aller durch den Wald verursachten Schäden gegenüber dem Waldbesitzer zu verzichten.

Eine Einzelfallprüfung unter Beteiligung und Zustimmung der Forstverwaltung erfolgt auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

U.7.12 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mainhardt. Teile der geplanten Fläche befinden sich in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“. Diese Teilfläche wurde jedoch bisher nicht vollständig realisiert. Direkt südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind bereits Flächen mit Gewebegebäuden inklusive Parkplätzen und Zuwegungen überbaut. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein stellenweise mit Gehölzen bepflanzter Grünstreifen, der das Gewerbegebiet zur Bundesstraße B 14 hin abgegrenzt. Dieser weist regelmäßige menschliche Nutzung über einen schmalen, unbefestigten Fußweg auf. Zudem befinden sich eine Halle für Hackschnitzel sowie eine Übergangswohnheim mit umgebenden Flächen im Geltungsbereich. Abgesehen davon besteht das Plangebiet hauptsächlich aus Wiesen. Im Osten befindet sich ein eingezäunter Bereich, der als Kleingartenanlage bezeichnet werden kann. Von Nord nach Süd führt eine Zuwegung, die den östlich angrenzenden Wald erschließt.

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

Erholungseinrichtungen gibt es keine im Geltungsbereich.

Prognose
Im Bereich des schmalen, unbefestigten Fußwegs innerhalb der nördlichen Grünfläche soll ein Fahrradweg entstehen. Dadurch verbessert sich zukünftig die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets und die Passierbarkeit hin in die freie Landschaft zu Fuß oder per Fahrrad gegenüber zum Ausgangszustand. Das bestehende Kreisradnetz wird durch den geplanten Radweg weiter gestärkt.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand
Der Bestand der im Mai 2021 und Februar 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.

Der Geltungsbereich ist südlich und westlich von gewerblicher Bebauung begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein stellenweise mit Gehölzen bepflanzter Grünstreifen, der das Gewerbegebiet zur Bundesstraße B 14 hin abgegrenzt. In diesem führt ein flacher Wassergraben von West nach Ost. Der Grünstreifen ist mit Gruppen von Gehölzpflanzungen und Obstbäumen bepflanzt. Diese Pflanzungen befinden sich in der Mitte des Geltungsbereiches. Abgesehen davon besteht das Plangebiet hauptsächlich aus Wiesen, die vereinzelt Magerkeitszeiger aufweisen, aber alle als Fettwiesen anzusprechen sind. Im Osten befindet sich ein eingezäunter Bereich, der als Kleingartenanlage bezeichnet werden könnte und mit halb- und niederstämmigen Obstbäumen und vereinzelten Zwetschgenhochstämmen bestanden ist. Für diese Pflanzung sind die Voraussetzungen für einen Streuobstbestand nach § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) nicht erfüllt. Zudem befinden sich im Osten eine Halle für Hackschnitzel sowie ein Übergangswohnheim. Östlich wird der Geltungsbereich durch Wald begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ (Inkraft getreten 06.08.2004). Im Bestandsplan der Biotoptypen werden die dort festgesetzten Nutzungen dargestellt und nicht der aktuell vor Ort vorkommende Biotoptyp.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte	Definition	Fläche m²
12.63	Trockengraben	0	Der Biotoptyp wird nicht bewertet. Die Bewertung erfolgt über die Vegetation.	0
33.41	Fettwiese	13	Mittlere naturfachliche Bedeutung	16.800
33.80	Zierrasen	4	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	825
35.44	sonstige Hochstaudenflur	16	Mittlere naturfachliche Bedeutung	100
35.64	grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation	11	Mittlere naturfachliche Bedeutung	1.330
41.10	Feldgehölz	17	Hohe naturfachliche Bedeutung	460
43.11	Brombeer Gestrüpp	9	Mittlere naturfachliche Bedeutung	230
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	6	Geringe naturfachliche Bedeutung	60
60.10	Bauwerke	1	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	1.930

60.21	Völlig versiegelt	1	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	4.475
60.22	Gepflastert	1	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	140
60.23	Wassergebundene Decke	2	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	360
60.25	Grasweg	6	Geringe naturfachliche Bedeutung	1.135
60.41	Lagerplatz	2	Keine bis sehr geringe naturfachliche Bedeutung	990
60.60	Garten	6	Geringe naturfachliche Bedeutung	1.250

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

Prognose
Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Wegfall von für Tiere und Pflanzen als Lebensraum bedeutenden Biotopen. Diese werden in geringwertige Biotoptypen umgewandelt und gehen teilweise als Lebensraum verloren.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108). Der geologische Untergrund besteht aus der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus Braunerde und weniger häufig aus Parabraunerde-Braunerde, beide stellenweise pseudovergleyt, zusammen. Die Bodenarten im Planungsgebiet sind Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen. Sie sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Demnach ist die Funktion

als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) „mittel“ und die Bodenfruchtbarkeit „mittel bis hoch“. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit „mittel“ angegeben. Ein spezieller Standort für die Vegetation liegt nicht vor.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2.5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2.0	8
Filter- und Puffer für Schadstoffe	mittel	2.0	8
Spezieller Standort für die Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	--	--

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 Bilanztabelle zum Schutzgut „Boden“ wider.

Der Geltungsbereich überlagert im Westen teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“. Diese Bereiche werden entsprechend den im Bebauungsplan geplanten Nutzungen dargestellt und entsprechend bilanziert.

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

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Prognose
Durch das geplante Vorhaben entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Boden. Durch die teilweise vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile in diesen Bereichen zerstört. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren.

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 Planungs-

hoheit 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 Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mainhardt südlich der Bundesstraße B 14. Der Geltungsbereich überlagert im Westen teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“. Die Flächen werden momentan hauptsächlich als Wiesen und Gewerbeflächen inklusive Zuwegungen genutzt.

Prognose
Durch das geplante Vorhaben entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Fläche. Da es sich jedoch um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, kann die Inanspruchnahme im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung fehlender Trennungseffekte an diesem Standort als sinnvoll erachtet werden.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

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

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose
Durch das geplante Vorhaben entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Wasser. 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. Oberflächengewässer werden keine beeinträchtigt.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zum Teil aus Wiesenflächen sowie aus einer Kleingartenanlage mit Obstgehölzen. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf diesen Flächen ausgegangen werden. Die Flächen weisen eine geringe Neigung Richtung der Gewerbeflächen im Westen auf. Im Osten grenzt Waldfläche als Kaltluftquelle an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich überlagert im Westen teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose
Durch das geplante Vorhaben entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Klima- und Lufthaushalt. Es muss durch die Zunahme an versiegelter Fläche von einer negativen Beeinträchtigung für die Kaltluftentstehung in diesen Bereichen ausgegangen werden.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mainhardt südlich der Bundesstraße 14. Der Geltungsbereich überlagert im Westen teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“. Die Flächen werden momentan hauptsächlich als Wiesen und Gewerbeflächen inklusive Zuwegungen genutzt. Im Osten befindet sich eine Kleingartenanlage mit Obstgehölzen. Die gehölzfreien Wiesenflächen sind von der Bundestraße gut einsehbar. Das angrenzende bestehende Gewerbegebiet bildet den momentanen Ortstrand. Nach Süden schließen sich weitere Gewerbefläche an. Nach Osten grenzt Waldfläche an.

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 geplante Bebauung mit einem Gewerbegebiet entfallen wertvolle Flächen für 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
Innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches liegen keinerlei Kultur- und/oder sonstigen Sachgüter.

Prognose
Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut.

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
Es sind keine zu erwarten.

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).

Die Ausweisung ist an die bereits vorhandene Hackschnitzel – Lagerhalle lagemäßig gebunden. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

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.

Durch die teilweise Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ gehen Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff vorgesehen wurden, verloren. Der Wegfall dieser Maßnahmenflächen muss im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ ausgeglichen werden. Zusätzlich gehen durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ weitere wertvolle Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild verloren.

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensrautypen 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:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.

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:

- Baum- und Strauchpflanzungen
- Anlegen eines artenreichen mesophytischen Saums

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. Bei den Maßnahmen handelt es sich um baurechtliche Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Mainhardt. Hierfür werden die im baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Mainhardt eingestellten Ökopunkte für den Ausgleich abgebucht. Folgenden Ökokontomaßnahmen sollen für den Ausgleich verwendet werden:

- M01: Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen gewässerbegleitenden Auwald als Lichtwald
- M02: Entwicklung eines reinen Fichtenbestandes in einen strukturreichen Waldrand mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbereich

- M03: Umwandlung eines Fichtenreinbestandes in einen naturnahen Schwarzerlen-Eschenwald
- M04: Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen naturnahen Auwald als Lichtwald
- M05(01): Umwandlung eines Fichtenreinbestandes in einen Schwarzerlen-Eschenwald
- M05(02): Umwandlung eines Fichtenreinbestandes in einen Schwarzerlen-Eschenwald

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen 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 setzten 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

Es sind keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ soll das bestehende Gewerbegebiet Äußerer Eichwald am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Mainhardt ergänzt und abgeschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bereits 2006 als privilegiertes Vorhaben genehmigte und realisierte Holzhackschnitzel - Lagerhalle sowie ein 2016 befristet genehmigtes Übergangswohnheim in Containerbauweise. Die Befristung der Baugenehmigung wurde inzwischen aufgehoben. Das Übergangswohnheim, welches zwischenzeitlich von der Gemeinde Mainhardt für die Anschlussunterbringung genutzt wurde, wird ab 01.07.2022 wieder für die Erstunterbringung von Asylbewerbern durch den Landkreis benötigt.

Zwischen Bundesstraße 14 und bestehendem Gewerbegebiet Äußerer Eichwald war bereits mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Äußerer Eichwald III“, (Inkraft getreten 31.03.2003) rechtsverbindlich ein Radweg festgesetzt worden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ (Inkraft getreten 06.08.2004) wurde die Festsetzung dieses Radweges wieder aufgehoben und es wurde formuliert, dass die Radfahrer durch das angrenzende Gewerbegebiet fahren können.

Die westlich gelegenen, durch den Bebauungsplan „Linksabbiegespur B 14 – Äußerer Eichwald III“ bereits als Gewerbebaufläche überplanten, Flurstücke 1164 sowie Teilflächen des Flurstückes 1172 sollen in den vorliegenden Bebauungsplan mit einbezogen werden um hier das vorhandene Baufenster noch etwas zu vergrößern um eine intensivere Ausnutzung zu ermöglichen.

Nach Norden zur B 14 und nach Osten zum bestehenden Wald soll das Gewerbegebiet durch einen Grünstreifen in den Landschaftsraum eingebunden werden und insbesondere zum Wald ein naturverträglicher Übergangsbereich geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Mainhardt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Mainhardt und wird im Norden von der Heilbronner Straße / B 14, im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet und im Osten von Wald begrenzt. Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge (108).

Teile des Geltungsbereiches überplanen Flächen die bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ liegen.

Der Geltungsbereich setzt sich aus schon bestehender bebauter Fläche und landwirtschaftlicher Fläche, vor allem intensiv genutztem Dauergrünland, zusammen. Direkt südlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind Flächen mit Gewerbegebäuden inklusive Parkplätzen und Zuwegungen überbaut. Nach Osten grenzt Wald an.

Im Zuge des faunistischen Gutachtens durch das Büro GEKOPLAN wurden zwei Begehungen während der Flugzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings durchgeführt (12.Juli und 21. Juli 2022). Es konnte dabei kein Dunkler-Wiesenknopfameisenbläuling vorgefunden werden.

Durch die teilweise Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Linksabbiegespur B14 - Äußerer Eichwald III“ gehen Flächen, die als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff vorgesehen wurden, verloren. Der Wegfall dieser Maßnahmenflächen muss im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ ausgeglichen werden.

Zusätzlich gehen durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ weitere wertvolle Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild verloren.

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

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

Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt.

Die weitere Kompensation des Eingriffes muss außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Bei den Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um sechs baurechtliche Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Mainhardt.

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2018, Mai 2021, Februar 2022
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	April 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)	GEKOPLAN	August 2022
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaf - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Äußerer Eichwald - Erweiterung Ost“** 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 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, ausgenommen Cartbahnen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich nicht zulässig:

- Lagerplätze für Schrott, Abfälle aller Art und Autoverwertungen
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe

Die Baufenster des GE 2 befindet sich im 30,0 m Waldabstand. Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des GE 2 können ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Forstverwaltung zugelassen werden. Das Einverständnis der betroffenen Waldbesitzer zum Bauvorhaben muss vorliegen.

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern beträgt 11,00 m.

Bei Pultdächern und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite.

Diese darf unterschritten aber nur um maximal 0,5 m überschritten werden.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m^3 Bruttorauminhalt zulässig.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind zulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zur Bundesstraße zu halten.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO können in Abstimmung mit der Forstverwaltung auch innerhalb des 30,0 m Waldabstandes zugelassen werden. Das Einverständnis der betroffenen Waldbesitzer zum Bauvorhaben muss vorliegen.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zur Bundesstraße zu halten.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können in Abstimmung mit der Forstverwaltung auch innerhalb des 30,0 m Waldabstandes zugelassen werden. Das Einverständnis der betroffenen Waldbesitzer zum Bauvorhaben muss vorliegen.

P.6 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen und zur B 14 sind unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Fahrradwege sind zulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

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

P.10 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

M1: Anlegen eines artenreichen mesophytischen Saums
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist gemäß Planeintrag ein 12,5 m breiter, dem Wald vorgelagerter, blütenreicher Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer entsprechenden gebietsheimischen Ansaatmischung mit Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ aus Kräutern und Gräsern mit mind. 90% Wildblumen (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann) anzusäen. Es ist eine extensive Pflege des Saumes mit einem Mähgang pro Jahr durchzuführen. Der Mahdzeitpunkt liegt zwischen Juni und Oktober. Das Mähgut ist abzutransportieren, eine Mulchmahd ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden.

Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume entlang des Radwegs neben der B 14:
Entlang des Radwegs sind gemäß Planeintrag Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Pflanzliste 1

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

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss ´Tiefurt'	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. den aktuellen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.10 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

EPfg 2 Einzelbaum in kleiner Grünfläche:
Auf der kleinen Grünfläche ist gemäß Planeintrag ein Laubbaum zu pflanzen. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm

nicht unterschreiten. Der Baum ist sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Baumart und Sorte ist der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen.

Pflanzliste 2

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

Acer platanoides ´Cleveland´	Spitzahorn
Tilia cordata ´Rancho´	Winterlinde
Tilia tomentosa ´Szeleste´	Silberlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. den aktuellen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.10 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke
Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m^2 auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv Bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 3
aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. den aktuellen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.10 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne und flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Äußerer Eichwald - Erweiterung Ost“** 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.

Je 50 m Gebäudelängsseite sind die den Erschließungsstraßen und Bundesstraße B 14 anliegenden und zugewandten Fassaden durch Vor- oder Rücksprünge in einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m zu gliedern.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind Dachneigungen von 10° bis 30° und Flachdächer.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachmaterialien zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas zulässig.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsmaschinenräume, Räume für Ausdehnungsgefäße sind zulässig.

Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

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)

Einfriedigungen und Böschungsbefestigungen mit Mauern, Betonfertigteilen und ähnlichem sind nicht zulässig. Nur in bautechnisch unvermeidbaren Situationen sind Böschungsbefestigungen mit Natursteinen (z.B. Natursteinblocksatz) zugelassen.

Einfriedigungen mit Maschendraht oder Metallgitter bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sind zulässig. Diese sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste *(wird im weiteren Verfahren noch erstellt)* beidseitig ab zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Entlang öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune, Stützmauern und Böschungsbefestigungen 1,00 m von der Grenze zurückgesetzt werden.

Zäunen im Waldabstand müssen so ausgeführt werden, dass sie zur Bewirtschaftung des Waldes temporär abgebaut werden können, damit den Waldbesitzern keine Einschränkungen der Waldbewirtschaftung entstehen.

Böschungen sind durch Bodenmodellierung zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Grenzen die Böschungen an öffentliche Flächen, so sind sie mit freiwachsenden Wildsträuchern aus heimischen Gehölzen laut Pflanzliste zu begrünen.

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 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig. Eine evtl. Beleuchtung darf nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zur Bundesstraße zu halten.

Werbeanlagen können in Abstimmung mit der Forstverwaltung auch innerhalb des 30,0 m Waldabstandes zugelassen werden. Das Einverständnis der betroffenen Waldbesitzer zum Bauvorhaben muss vorliegen.

O.7 Müllbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter müssen von der Straße aus nicht einsehbar angelegt werden.

O.8 Anlagen zum Sammeln von Dachflächenwasser (Zisternen mit Rückhaltevolumen)

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. modifiziertem Trennsystem.

Die Entwässerung der Hof- und Verkehrsflächen müssen an den örtlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. (Ableitung zur Sammelkläranlage)
Sämtliche Dachflächen müssen in die dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle bzw. Gräben eingeleitet werden.

Für jedes Baugrundstück ist für die Hof- und Verkehrsflächen, sowie für die angeschlossenen Dachflächen je eine Zisterne mit Rückhaltevolumen zu errichten. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. 4 m³ betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Die Zisternen der Hof- u. Verkehrsflächen dienen zusätzlich als Absetzschächte und sind mit einer Tauchwand auszurüsten.

Retentionsvolumen der Zisternen bei versiegelter Hof- und Verkehrsfläche auf Baugrundstück:

Fläche	Volumen	Drossel
bis 1.000 m^2	5 m^3	2,0 l/s
bis 3.000 m^2	12 m^3	4,5 l/s
bis 5.000 m^2	15 m^3	7,5 l/s
bis 7.000 m^2	20 m^3	10,5 l/s

Retentionsvolumen der Zisternen bei Dachfläche auf Baugrundstück:

Fläche	Volumen	Drossel
bis 1.000 m^2	5 m^3	1,5 l/s
bis 3.000 m^2	12 m^3	4,5 l/s
bis 5.000 m^2	15 m^3	7,5 l/s
bis 7.000 m^2	20 m^3	10,5 l/s

Hinweis: Zu weiteren Grundstücksgrößen kann das Rückhaltevolumen linear interpoliert werden.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens kann im Einzelfall auch nach DWA Arbeitsblatt A 117 erfolgen.

Die Bauplätze befinden sich im Bereich der Wasserschutzzone III. Alle gültigen Vorschriften und Richtlinien sind bei der Planung und Anlage der Entwässerungseinrichtungen zu beachten und umzusetzen.

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. Auf die Ausführungen im Kapitel U.7.8 „Denkmalschutz“ wird verwiesen.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation

auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 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 FB 33.3 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 Grundstücksentwässerung und Rückstausicherung

Das Baugebiet wird nach dem modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer werden in den nach Ziffer O.8 „Anlagen zum Sammeln von Dachflächenwasser (Zisternen mit Rückhaltevolumen)“verlangten Regenwasserzisternen zwischengespeichert und danach über Regenwasserkanäle abgeleitet Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser aus Hof- und Verkehrsflächen, muss dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Jeder private Grundstückseigentümer muss die Grundstücksentwässerung entsprechend herstellen und unterhalten.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

H.8 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen

von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.9 Landwirtschaft

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

H.10 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, 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	09.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	22.04.2022
Auslegungsbeschluss		am	23.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	28.11.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.12.22	bis	20.01.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	08.03.2023
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	.....

AUFGESTELLT

Mainhardt,
den 23.11.2022

gez.
Komor
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

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

Mainhardt,
den .....

.....
Komor
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 08.03.2023

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)