

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
**„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
ÜBRIGSHAUSEN“**
IN ÜBRIGSHAUSEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplanung	11
B.4.1.1 Regionalplan	11
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	13
B.5. Kommunale Planungsebene	13
B.5.1 Flächennutzungsplan	13
B.5.2 Landschaftsplan	14
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	14
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	17
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
B.6.3 Nebenanlagen	19
B.6.4 Bauweise	19
B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	19
B.6.6 Sichtfelder	19
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	19
B.6.8 Öffentliche Stellplätze	19
B.6.9 Versorgungsanlagen, –leitungen und Telekommunikationsleitungen	19
B.6.10 Grünflächen (private und öffentliche)	20
B.6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
B.6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
B.6.13 Pflanzgebote	21
B.6.14 Pflanzbindungen	21
B.7. Örtliche Bauvorschriften	21
B.7.1 Äußere Gestaltung	21
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	21
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	21
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	22
B.7.5 Lagerflächen	22
B.7.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)	22
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	22
B.8. Verkehr	23
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	23
B.8.2 Innere Erschließung	23
B.8.3 Parkflächen	23
B.9. Technische Infrastruktur	23
B.9.1 Wasserversorgung	23
B.9.2 Abwasserbeseitigung	23

B.9.3 Stromversorgung	23
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	23
UMWELTBERICHT	24
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	24
U.2. Städtebauliche Konzeption	24
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	24
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	24
U.5. Übergeordnete Planungen	24
U.5.1 Regionalplanung	24
U.5.1.1 Regionalplan	24
U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	24
U.5.2 Bauleitplanung	24
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	24
U.5.2.2 Landschaftsplan	24
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	24
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	25
U.6.1 Untersuchungsgebiet	25
U.6.2 Untersuchungsumfang	25
U.6.3 Fachgutachten	25
U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	25
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	26
U.7.1 Schutzgebiete	26
U.7.2 Biotopschutz	26
U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	26
U.7.4 Artenschutz	26
U.7.4.1 Rechtliche Grundlagen	26
U.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	27
U.7.4.3 Prognose der Betroffenheit	27
U.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	28
U.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	28
U.7.5 Gewässerschutz	28
U.7.6 Denkmalschutz	29
U.7.7 Immissionsschutz	29
U.7.8 Landwirtschaft	29
U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	29
U.7.10 Altlasten	29
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	30
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	30
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	30
U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
U.8.1.3 Schutzgut Boden	32
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	33
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	34
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	34
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	35
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	36
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	36
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	37

U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	37
U.9.	Maßnahmenkonzeption	38
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	38
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	38
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	39
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	39
U.9.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	39
U.9.3.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	39
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	40
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	40
U.10.	Zusätzliche Angaben	40
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	40
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	40
U.10.4	Zusammenfassung	41
U.10.5	Referenzliste	42
TEXTTEIL		44
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	44
O	Örtliche Bauvorschriften	50
H	Hinweise und Empfehlungen	52
VERFAHRENSVERMERKE		55
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		57
ANHANG		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 3: Externe Kompensation	
ANLAGEN		
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:4.000	10
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	15
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	15
Bild 4:	Landschaftsplan des GVV Braunsbach - Untermünkheim, 1:10.000	16
Bild 5:	Luftbild, 1:7.500	16

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

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

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- 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
- Hydrogeologisches Gutachten (*zur Zeit in Arbeit*)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

1999 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“ in Kraft. Aufgrund der optimalen Lagen an der Bundesstraße 19 mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A6 sind die vorhandenen Flächenkapazitäten heute vollkommen erschöpft. Der Bedarf nach weiteren Flächen ist vorhanden (siehe weiter unten). Andere Flächen stehen nicht zur Verfügung (siehe weiter unten). Es wurden auch Alternativstandorte für eine größere Gewerbeflächenausweisung diskutiert, die jedoch nicht umsetzbar waren. So konnte eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Kupfer“ auf der anderen Straßenseite aufgrund des Regionalen Grünzuges und dem Verlauf der historischen „Haller Landhege“ aus regionaler Sicht nicht umgesetzt werden.

Am 19.03.2014 fasste die Gemeinde Untermünkheim den Aufstellungsbeschluss für die Planung einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Übrigshausen. Das Planungsgebiet betrug 6,9 ha.

Ziel der Planung war es, eine Rechtgrundlage für weitere Bauungen durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, um den anhaltenden Bedarf in der Gemeinde Untermünkheim abdecken zu können.

Grundsätzliche Überlegungen für ein gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Untermünkheim und Braunsbach in Übrigshausen gibt es schon seit 2015. Aus verschiedenen Gründen konnte diese Idee 2015 nicht weiter vorangetrieben werden. Auch im „Gesamtörtlichen Leitkonzept zur Gemeindeentwicklung Untermünkheim 2024“ wurde auf die Idee eines gemeinsamen Gewerbegebietes hingewiesen. Beide Gemeinden haben aber an der Umsetzung eines gemeinsamen Gewerbegebietes fest gehalten und so wurde die Planung in vielen Vorgesprächen mit dem Regionalverband und dem Landratsamt vorbereitet.

Braunsbach besitzt bis auf die geplante gewerbliche Baufläche in Zottishofen mit einem Umfang von ca. 4,0 ha keine Gewerbefläche, die im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden könnte. Diese Fläche in Zottishofen wird herausgenommen und dem interkommunalen Gewerbegebiet zugeschlagen. Brachflächen oder sonstige freie Bauflächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten, sind weder im Hauptort noch in den Teilorten von Braunsbach vorhanden. Selbst die Suche nach einer freien Fläche für eine Seniorenwohnanlage hatte sich als sehr schwierig herausgestellt und konnte nur am Ortsrand von Geislingen ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist Braunsbach schon sehr lange auf der Suche nach einer gewerblichen Entwicklung auch für die lokal ansässigen Handwerksbetriebe, im Falle diese Erweiterungsflächen benötigen sollten.

Die Gemeinde Untermünkheim konnte in den letzten Jahren den Bedarf der örtlichen Betriebe mit den gewerblichen Flächen in Kupfer und Übrigshausen ganz gut abdecken. Inzwischen sind aber auch die letzten Flächen entweder für bestehende Betriebe als Erweiterungsflächen verkauft oder überbaut. Daher hatte man sich (wie oben schon erwähnt) 2014 für eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes in Übrigshausen entschieden. Zugunsten der ganzen Vorplanungen für eine interkommunale Zusammenarbeit mit Braunsbach, hatte man das Projekt zurückgestellt und zur vorliegenden Planung umgearbeitet, auch wenn dadurch wertvolle Zeit für die lokalen Betriebe verstrichen ist. Auch Untermünkheim hat im Flächennutzungsplan keine weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen vorzuweisen, die nicht schon umgesetzt worden sind. Innerörtliche Flächen werden für die Umgebungsnutzungen verträglich einer neuen Nutzung zugeführt und nach und nach umgesetzt. Umfangreichere gewerbliche Ansiedlungen sind nicht möglich.

Inzwischen ist der Druck und die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in beiden Gemeinden so groß, dass der Bedarf weit über die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus geht. Wie der Zweckverband die Verteilung der Grundstücke lösen wird, ist nicht

Gegenstand des Bebauungsplanes und wird sicherlich eine große Aufgabe nach der Erschließung des Gewerbegebietes sein. Bei beiden Gemeinden liegen folgende konkrete Anfragen für Gewerbeflächen vor:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| • Dienstleistungen | ca. 66.000 m ² |
| • Produktion | ca. 40.000 m ² |
| • Handwerksbetriebe | ca. 34.000 m ² |
| • Logistik | ca. 46.000 m ² |
| • Sonstige | ca. 28.000 m ² |

Die Hälfte der Flächen wurde von ortsansässigen Firmen angefragt.

Der Autobahnanschluss der A6 ist nur 3 km vom Planungsgebiet über die B19 zu erreichen. Daher ist dieser Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet optimal geeignet.

Nach Aufstellung eines vom Regionalverband nachvollziehbaren Bedarfsnachweises und nach Abstimmungsterminen gibt der Regionalverband 2016 grünes Licht für ein Interkommunales Gewerbegebiet in Übrigshausen. Die Gemeinde Braunsbach wird im Gegenzug auf eine genehmigte geplante gewerbliche Baufläche in Zottishofen mit ca. 4,0 ha verzichten und aus dem Flächennutzungsplan heraus nehmen.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 12,6 ha. Weil die Nachfrage für Gewerbefläche sehr groß ist, wird ein Gesamtkonzept entworfen, um eine spätere Erweiterung des Gebietes Richtung Norden im Rahmen einer zweiten Etappe zu ermöglichen. Die Erweiterung liegt jedoch vollumfänglich in einem Regionalen Grünzug und benötigt u. a. eine Änderung des Regionalplanes.

Von einem Planungsbüro wurden erste Grundlagenstudien erarbeitet.

Parallel zu diesen Untersuchungen fanden verkehrstechnische Abklärungen und Berechnung zur Belastbarkeit des Knotenpunktes Kupferkreuzung statt. Im Zuge der ersten Planungsüberlegungen stellte sich die Frage, ob eine direkte neue Anbindung an die B 19 möglich und notwendig sei. Nach Abklärungen mit der zuständigen Straßenbaubehörde im Regierungspräsidium Stuttgart wurde beschlossen, den bestehenden und bereits ausgelasteten Knotenpunkt zu optimieren und das neue Gebiet direkt mittels einer zusätzlichen neuen Kreuzung an die B19 anzubinden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Gewerbeflächen lokalisieren sich nordwestlich und südwestlich des bisherigen Gewerbegebietes.

Das geplante Gewerbegebiet erschließt sich durch die Verlängerung der vorhandenen Straße „Am Richtbach“ und mittels einer Direktanbindung an die B19, die parallel von einem Fachbüro mit enger Abstimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erarbeitet wird.

Das Gesamtkonzept erstreckt sich nach Norden und wird mit einer Ringstraße erschlossen. Je nach Etappengröße kann diese Ringstraße mit einer Wendepalte versehen werden, welche in ihrer Ausführung an den zu erwartenden Verkehr angepasst ist. Begleitend zur Straße werden Parkstreifen und Fußwege angelegt.

Der Flächenumfang des vorliegenden Abschnittes beträgt ca. 12,6 ha. Die Bauplatzgrößen können auf Grund des Gesamtkonzeptes individuell nach Bedarf angepasst werden.

Das gesamte Gebiet wird mit einer Eingrünung versehen. Somit fügt sich das neue Gebiet angemessen in die nähere Umgebung ein. Zudem stellt die Eingrünung einen Pufferbereich

für die östlich liegende Streuobstwiese dar. Des Weiteren wird die Erschließungsstraße durch eine Baumallee aufgewertet.

Der heute bestehende Feldweg entlang dem Bach wird zugunsten einer Aufwertung dieses Bereichs aufgehoben und durch einen Grünstreifen ersetzt. Zudem wird der Bach renaturiert.

Die Querung des Richtbaches für die Erschließung des Planungsgebietes kann mittels einer entsprechenden Rohrleitung im Maulprofil hergestellt werden. Deren Sohle kann mit natürlichem Substrat ausgebettet werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 12,60 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	8,35 ha	66,3 %
- überbaubare Flächen	6,88 ha	54,6 %
- nicht überbaubare Flächen	0,70 ha	5,6 %
- private Grünflächen	0,77 ha	6,1 %
• Öffentliche Grünflächen	2,85 ha	22,6 %
• Verkehrsflächen	1,05 ha	8,4 %
• Wasserflächen	0,34 ha	2,7 %

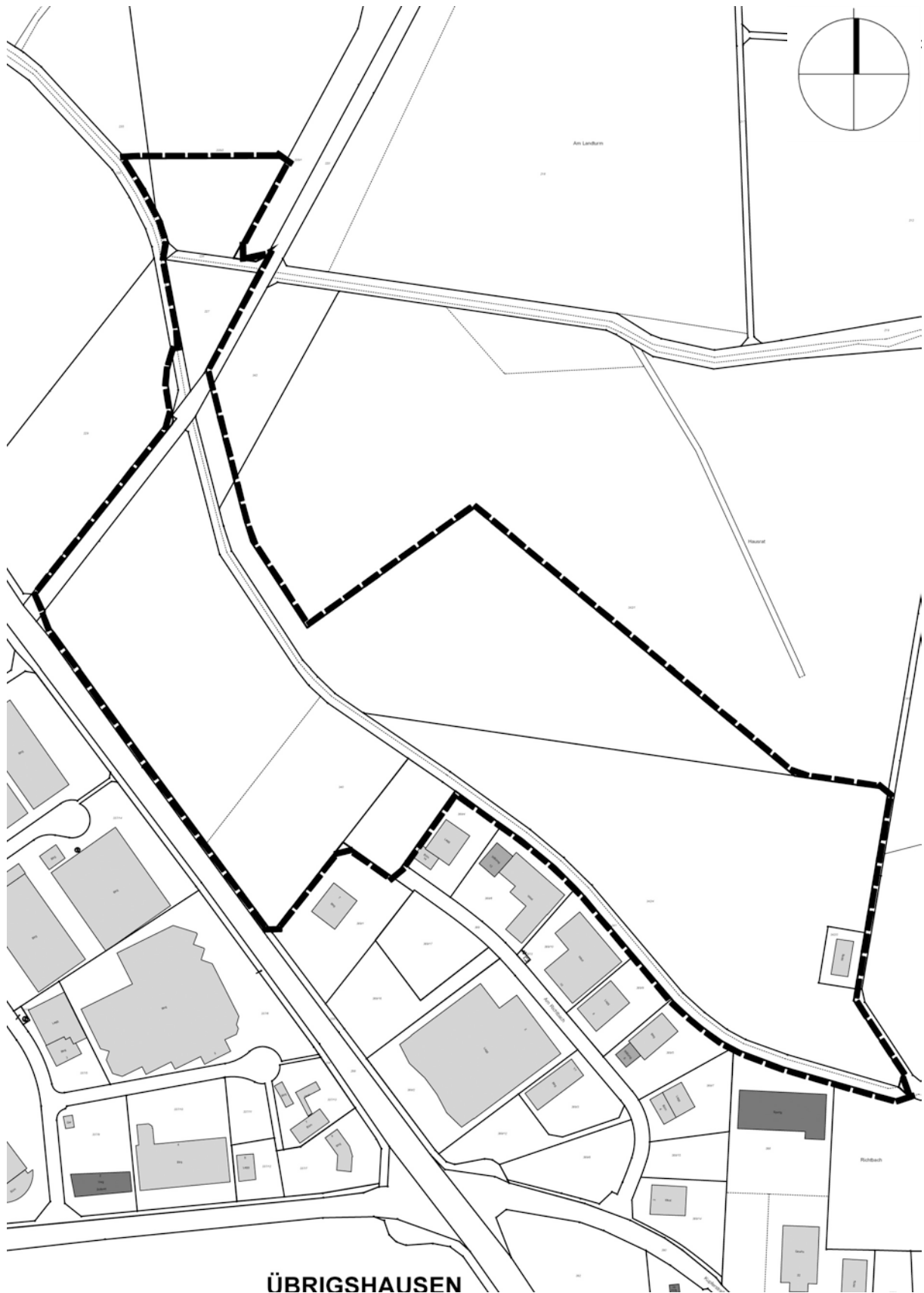


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ gemäß Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.



Regionaler Grünzug (VRG)

Der Plansatz 3.1.1 für Regionale Grünzüge lautet:

- Z (1) *Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, der stärker verdichteten Räume und Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt.*
- Z (2) *Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.*

Der Grünzug ist im Nordwesten mit ca. 3,7 ha durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen. Davon entfällt etwa 1,0 ha auf den Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Bevor eine Fläche im Regionalen Grünzug in Anspruch genommen werden kann, ist zu prüfen, ob die Planung nicht so erfolgen kann, dass diese erst gar nicht in den Grünzug hineinragt. Von daher wird die Erforderlichkeit in die beiden Bereiche „Regenrückhaltung“ und „gewerblichen Flächen“ unterteilt.

Grundsätzlich halten das Regierungspräsidium Stuttgart (Stellungnahme vom 25.02.2019) und der Regionalverband (Stellungnahme vom 26.02.2019) ein Interkommunales Gewerbegebiet im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Übrigshausen an der B 19 und mit kurzem ortsdurchfahrtsfreiem Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz (BAB 6) für den richtigen Standort.

Eine Ausnahme von Zielen der Raumordnung ist gemäß § 24 LPlG dann zulässig, „wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“.

In der Begründung zum Plansatz 3.1.1 ist aufgeführt:

„Soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzuges unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, können in Ausnahmefällen der Abbau von Lagerstätten, standortgebundene Anlagen, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische Infrastruktur,

sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden.“

Nachfolgend wird auf die einzelnen Ausnahmetatbestände des multifunktionalen Regionalen Grünzuges eingegangen.

Beurteilung „freiraumschonendere Alternativen“:

Der Geltungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Gewerbegebiete, der Infrastrukturen und verkehrlichen Anbindung besteht keine sinnvolle Standortalternative für die vorliegende Planung, die weniger stark in den Freiraum eingreifen würde oder einen neuen gewerblicher Standort notwendig machen würde.

Die Lage und Größe des **Regenrückhaltebeckens** wurden im Rahmen der Detailplanung mehrfach umgeplant und optimiert. Die grundsätzliche Lage in diesem Bereich ist der Topografie geschuldet, da dies der tiefste Punkt ist und es wirtschaftlich völlig unrealistisch wäre, das anfallende Dachflächenwasser eines Gewerbegebietes aufgrund der Menge zu pumpen. Geprüft wurde auch eine Aufspaltung der Regenrückhaltung in zwei Bereiche, die sich nach der Größe der beiden Planungsabschnitte bemessen hätte. Dies wurde aber verworfen, da die Kosten aufgrund der doppelten technischen Einrichtungen fast doppelt so teuer ausfallen würden. Dieser Gedanke wurde daher aufgrund der Kostenverantwortung wieder verworfen. Die vorliegende Dimensionierung der Becken umfasst somit das gesamte Gebiet inklusive der später angedachten Erweiterung.

Weiterhin wurde eine Verkleinerung der zentralen Rückhaltung erreicht, in dem die Randflächen entlang des Richtbaches auch schon zur Regenrückhaltung mit genutzt werden. Aufgrund von einigen Leitungen, die sich in dem noch vorhandenen asphaltierten Feldweg, der zurück gebaut wird, befinden, ist jedoch das dort unterzubringende Rückhaltevolumen etwas geringer ausgefallen, als anfänglich gedacht.

Die Topografie und dabei die notwendige Höhe des Auslaufbauwerkes aus dem Rückhaltebecken in den Richtbach, erlauben leider auch keine tiefere Sohle des Rückhaltebeckens. Auch eine höhere Dammaufschüttung ist nicht möglich, da der Einlauf nicht zu hoch gelegt werden kann. Beide Faktoren sind verantwortlich, weshalb das benötigte Volumen die eingetragene Flächenausdehnung notwendig macht.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die im Plan festgesetzte Grünfläche für die Regenrückhaltung benötigt wird und nicht noch weiter reduziert werden kann.

In den ersten Entwürfen war die Flächenausdehnung der **gewerblichen Flächen** des ersten Abschnittes entlang der Bundesstraße nicht so weit nach Norden vorgesehen. Dann ergab sich jedoch im Zuge der Überplanung der bestehenden Kupferkreuzung die Notwendigkeit, das neue Gewerbegebiet direkt an die Bundesstraße anzuschließen. Die genaue Lage der Kreuzung wiederum ist an den verkehrstechnischen Anforderungen (Länge der Linksabbiegespur, der Einfädelspur der Kupferkreuzung, usw.) gekoppelt und vorgegeben. Da es wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen wäre, die sehr teure Anbindung an die Bundesstraße im ersten Bauabschnitt auch noch anbaufrei zu planen, hat man sich überlegt, sinnvollerweise gleich den Geltungsbereich bis zur endgültigen Grenze gemäß des Gesamtentwurfes des Gewerbegebietes zu erweitern. Dadurch verteilen sich die Kosten auf mehr Gewerbeflächen und ist somit wirtschaftlicher.

Grünbereiche, die in den Siedlungskörper von Städten hineinreichen, dienen mehreren Funktionen. Dazu gehören im Hinblick auf die ökologische Ausgleichsfunktion insbesondere der klimatische Ausgleich durch Frischluftzufuhr in die Siedlungsbereiche, aber auch Rückzugsräume für die stadtnahe Flora und Fauna sowie Rückhaltung von Oberflächenwasser. Diese und weitere durch den Regionalen Grünzug geschützten Funktionen könnten durch den Straßenbau beeinträchtigt werden. Da es sich bei der Direktanbindung an die B19 aber um eine linienförmigen Struktur handelt, die nicht flächig, sondern auf relativ kleinem Raum beeinträchtigend wirkt, ist durch die Maßnahme die Ausweisung des „Regionalen Grünzugs“ in diesem Bereich nicht grundsätzlich in Frage zu stellen.

Beurteilung der „Bedeutung für die Allgemeinheit“

Durch die Anbindung des Planungsbereiches an das übergeordnete Straßennetz (B19) wird einerseits die Belastung durch das vermehrte Verkehrsaufkommen des neuen Gewerbegebietes verteilt und die bestehende, heute überlastete Kupferkreuzung wird entlastet. Zudem werden die Querverbindungsstraßen mit einem Fuß- und Radweg gestaltet. Somit wird eine Fuß- und Radwegverbindung von Ost nach West und von Nord nach Süd, gewährleistet, was auch eine Erhöhung der Erholungsqualität bedeutet.

Beurteilung der „Erhaltung der Funktion des Regionalen Grünzuges“

Die grundsätzliche Funktion des regionalen Grünzuges, die Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und die Funktion als leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes bleibt auch nach den Eingriffen durch die **gewerblichen Flächen** erhalten, da sie sich am Rand des Grundzuges befinden.

Das **Regenrückhaltebecken** ist als Erdbecken geplant. Lediglich das Auslaufbauwerk ist als technisches Bauwerk zu bezeichnen. Es soll in der gleichen Art und Weise errichtet werden, wie das bisherige, das sich innerhalb dieser wenigen Jahre äußerst positiv entwickelt hat, so dass es eher als ein Gewässer wahrgenommen wird, als ein Regenrückhaltebecken und damit einer technischen Einrichtung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich das Rückhaltebecken, obwohl es „fingerartig“ in den Regionalen Grünzug hineinragt, in ebenfalls wenigen Jahren zu einem das Landschaftsbild positiv prägendes Element entwickeln wird, was den Grünzugcharakter unterstreichen und nicht beeinträchtigen wird.

Auch die großzügig geschaffenen Grünflächen westlich des Gewerbegebietes werden eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gewährleisten und den Eingriff in den Regionalen Grünzug deutlich abmildern.

Gesamtbeurteilung:

Weil das geplante Gewerbegebiet eine sehr wichtige Bedeutung für die beiden Gemeinden Braunsbach und Untermünkheim und damit für die Allgemeinheit hat, keine freiraumschonendere Alternativen bestehen und die wichtigen Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden, können die einzelnen Ausnahmetatbestände als erfüllt angesehen werden. Die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung wurden ausgeschöpft und versucht eine Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, technischer Notwendigkeit und Freiraumschutz zu erreichen.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

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

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Entwicklungsbedarf zum Wiederaufbau der ökologischen Netzstruktur entlang vorgegebener Landschaftselemente“
- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“

B.5. Kommunale Planungsebene**B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend muss der FNP in einem Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Braunsbach - Untermünkheim, erstellt von der Arbeitsgruppe Umwelt, stellt den Bereich der Planung als bedeutungsvoll mit Entwicklungspotential hinsichtlich Arten- und Biotopschutz dar. Gleichzeitig befindet sich aber eine landschaftsplanerische Option für Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

Der Maßnahmenteil des Landschaftsplans nennt eine Einbindung der Gewerbeansiedlung als wichtiges Maßnahmenbündel. Diese Gewerbeansiedlungen sind gegenüber der offenen Landschaft durch Maßnahmen der Landespflege einzubinden. In diesem Rahmen sollen auch in Teilen zerstörte Oberflächengewässer renaturiert sowie Quellen und Austrittsbereiche entwickelt, geschützt und gepflegt werden.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Übrigshausen“ in Untermünkheim - Übrigshausen
Inkraftgetreten am: 01.02.2002



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

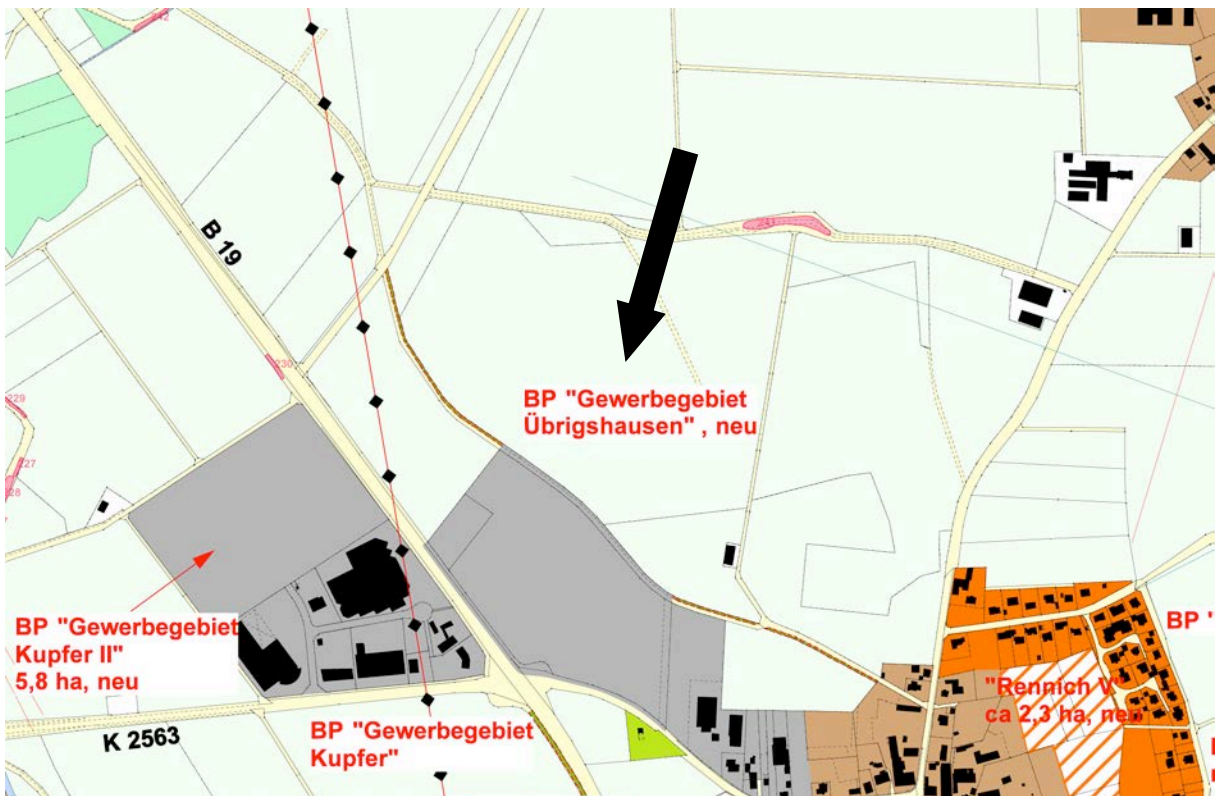


Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000

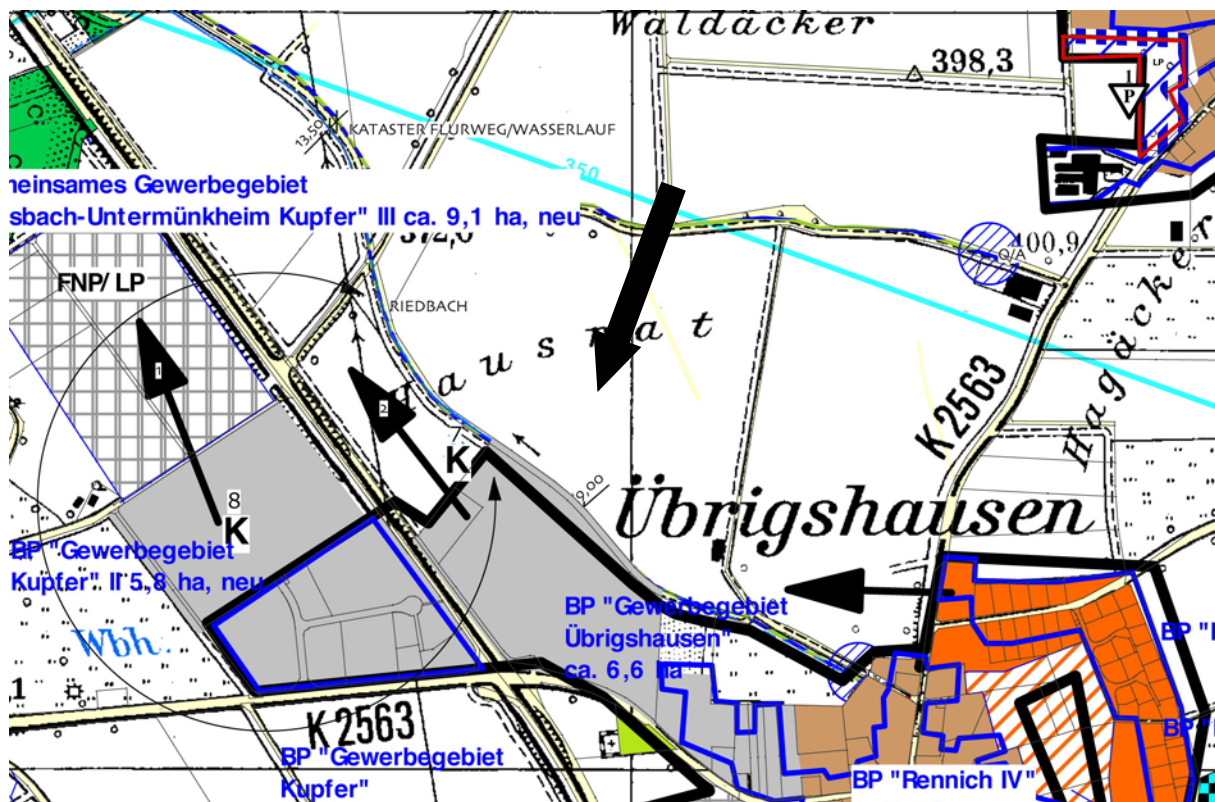


Bild 4: Landschaftsplan des GVV Braunsbach - Untermünkeim, 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:7.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 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 jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt.

(1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

(2) *Zulässig sind:*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

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

Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 6. und 7. werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann der Forderung der Raumordnung Folge geleistet werden und auch eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Als Ausnahme wird der sogenannte Annexhandel mit einer Flächenbeschränkung zugelassen, d.h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch in Einzelfällen nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse sind entbehrlich und werden daher nicht festgesetzt. Jedoch wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens sind vorab mit der Netze BW abzustimmen. Jegliche Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss einen Mindestabstand von 6.0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen, je nach Lage im Spannungsfeld, bestehen.

B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In den als Grünfläche dargestellten Bereichen sind auch unterirdisch keine Nebenanlagen zulässig.

In einem Abstand von 20 m zur B 19 sind keine baulichen Anlagen zulässig.

B.6.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 100 m.

B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen sind aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den öffentlichen und privaten Grünflächen. Die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

In einem Abstand von 20 m zur B 19 sind keine baulichen Anlagen zulässig.

B.6.6 Sichtfelder

Im Sichtfeld dürfen Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen, usw. die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Es dürfen keine weiteren Zu- und Ausfahrten auf die Bundesstraße B 19 angelegt werden.

B.6.8 Öffentliche Stellplätze

Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Parkplätze werden erst nach der Überbauung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten endgültig hergestellt. Eine Befestigung mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge ist durch die zu erwartende höhere Belastung mit LKW nicht möglich.

B.6.9 Versorgungsanlagen, –leitungen und Telekommunikationsleitungen

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

B.6.10 Grünflächen (private und öffentliche)

Zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffs, zur Eingrünung des Gebietes sowie zur Einhaltung des Abstandes zur Bundesstraße werden Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgebieten. Innerhalb der Grünfläche ist entlang des Richtbaches die Errichtung von Regenrückhaltebecken zulässig. Die Vorgaben zu Leitungsrechten sind zu beachten.

B.6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Versorgungseinrichtungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die „Netze BW“ betreiben eine 110-kV-Stromleitung, welche im südwestlichen Bereich das Planungsgebiet streift. Diese Leitung wird mit einem Schutzstreifen von je 20,00 m links und rechts der Leitungsachse gesichert.

Die Leitungsflächen im Bereich von 110-kV-Leitungen sind mittels Leitungsrecht gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Wie in einem Ortstermin 2017 festgehalten wurde, kann die Netze BW davon abweichend einer gewerblichen Unterbauung im Schutzstreifen unter bestimmten Voraussetzungen und in beschränkter Weise zustimmen. Jegliche Bebauung muss einen Mindestabstand von 6,0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen je nach Lage im Spannungsfeld bestehen.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens sind vorab mit der Netze BW abzustimmen.

Geplant ist eine Erhöhung oder einen Ersatzneubau der bestehenden Masten um ca. 6,00 m. Dann wäre eine Gebäudehöhe von 12,00 m (wie im Bebauungsplan vorgesehen) denkbar.

Nach derzeitigem Stand können keine Angaben zu einem voraussichtlichen Baubeginn gemacht werden. Zwecks möglicher Masterrhöhungen steht die Netze BW im Austausch mit der Gemeinde.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

B.6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

B.6.13 Pflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraße werden Bäume als Pflanzgebote festgesetzt. In den öffentlichen und privaten Grünflächen werden ebenfalls Bäume als Pflanzgebote festgesetzt. Die Regenrückhaltebecken sind mit Sträuchern zu begrünen.

B.6.14 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme aus artenschutzrechtlichen oder optischen (Landschaftsbild) Gründen als erhaltenswert kartierten Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist unzulässig. Dies gilt auch für grell gestaltete, bewegte Lichtenanlagen.

Aus städtebaulichen Gründen müssen die Längsseiten der Gebäude gegliedert werden (z. B. mittels Farbgebung oder Fassadenbegrünung).

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zulässig sind geneigte Dächer von 1° bis 22° sowie Sheddächer und Tonnendächer. Da Walm- und Krüppelwalmdächer nicht der Typik von Gewerbegebieten entsprechen, sind diese unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Gesamterscheinungsbild mit dem anschließenden bestehenden Gewerbegebiet erzeugt. Eine Dachfarbe wird nicht vorgeschrieben.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,0 m überschreiten.

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mauern sind unzulässig.

B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

Um die Standsicherheit der Masten der bestehenden Stromleitung nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Auf den Grünflächen sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

B.7.5 Lagerflächen

In den nicht überbaubaren Flächen sind Lagerplätze zugelassen.

Grünflächen dürfen nicht als Materiallagerflächen genutzt werden.

B.7.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. modifiziertem Trennsystem.

Die Entwässerung der Hof- und Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Hof- und Dachflächen müssen in die dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle eingeleitet werden.

Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne zu errichten. Das Retentionsvolumen muss min. 4 m³ betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Die Zisternen dienen zusätzlich als Absetzschächte und sind mit einer Tauchwand auszurüsten.

B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgrundstück zulässig, jedoch sind Werbeanlagen über dem Dach/Gebäude aufgrund der Lage am Ortsrand städtebaulich unzulässig. Durch diese Festsetzung fügt sich das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild ein. Von der Gemeinde wird auf Kosten aller Beteiligten eine einheitlich gestaltete Sammeltafel an der Einfahrt des Gewerbegebietes errichtet.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung der Umgebung und der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu vermeiden.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Straße „Am Richtbach“ ist an die K 2563 angebunden, welche über die Kupferkreuzung zur Bundesstraße 19 führt.

Außerdem erhält das Plangebiet eine direkte Anbindung an die B 19. Von dort an kommt man direkt auf die Autobahn 6.

B.8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Am Richtbach“.

Die Querung des Richtbaches ins Planungsgebiet kann mittels einer entsprechenden Rohrleitung im Maulprofil hergestellt werden. Deren Sohle kann mit natürlichem Substrat ausgebetet werden.

B.8.3 Parkflächen

Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Parkplätze werden erst nach der Überbauung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten endgültig hergestellt. Eine Befestigung mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge ist durch die zu erwartende höhere Belastung mit LKW nicht möglich.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Leitungssysteme.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Leitungssysteme.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht notwendig.

Untermünkheim, im Mai 2019

Maschke
(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.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Untermünkheim und liegt damit in der Hohenloher-Haller-Ebene. Bei dieser Ebene handelt es sich um eine schwach reliefierte Gäuplatte nördlich der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge. Geologisch steht hier der Lettenkeuper an, der auf weiten Teilen von Löß überdeckt wird. Entsprechend haben sich Braunerden über entkalktem Lößlehm oder aus schweren, kalkreichen Lettenkeupertonen gebildet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ackerwirtschaft gegenüber der Grünlandnutzung stark dominiert. Durch die intensive Nutzung und den hohen Anteil der Ackernutzung ist der Naturraum verhältnismäßig struktur- und artenarm. Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf kleine Waldinseln. Mit Jahresmitteltemperaturen von 7,5 °C und durchschnittlichen Niederschlägen von 600 - 870 mm gehört die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Übrigshausen, umfasst eine Fläche von knapp 12,6 ha und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Er wird im Osten und Süden von Wegen begrenzt. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an diesen an, wohingegen sich im Osten eine Streuobstwiese befindet. Im Norden und Westen folgt mit Äckern eine offene und eher ausgeräumte Landschaft. Sie dominiert, wie für den Naturraum charakteristisch, die Gegend um Übrigshausen. Die Landschaft ist prinzipiell eher ausgeräumt, wird jedoch von einigen Baumreihen und Gehölzbeständen entlang von Wegen dezent strukturiert. Im Süden des Gebiets fließt ein Vorfluter der Kupfer, der Richtbach, der am Ortsrand von Übrigshausen seinen Austritt hat. Er fließt begradigt überwiegend entlang von Wegen und durch ein kleines Waldstück und mündet etwa 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs in die Kupfer.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2014 der Erweiterungsfläche vom Juni 2018 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis des Termines am 23.10.2014 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Untersuchung bestimmter Tierarten / Tierartengruppen

Für die Erweiterungsfläche ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 12.03.2018 kein weiteres Gutachten notwendig.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Umweltzentrum Schwäbisch Hall mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Februar 2014 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.4 „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.

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.4 Artenschutz

U.7.4.1 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 Zu-

griffsverbote 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.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde 2014 ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 7 Brutvogelarten sowie 14 Nahrungsgäste festgestellt werden.

Brutvogelarten

- Feldlerche
- Hausrotschwanz
- Feldsperling
- Mönchsgrasmücke
- Kohlmeise
- Buchfink
- Star

U.7.4.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvogelarten:

Der *Buchfink*, *Hausrotschwanz*, *Kohlmeise*, *Mönchsgrasmücke* und *Star* gehören zu einer Gruppe häufig vorkommender Arten. Für diese Gruppe stellt das Bauvorhaben keine Gefährdung dar

Der Hausrotschwanz brütet im Dach des im Geltungsbereich vorkommenden Geräteschuppens. Bei Abriss des Gebäudes während der Brutzeit kann es nach § 44 BNatSchG zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot kommen.

Im Geltungsbereich wurde ein Brutpaar der Feldlerche kartiert. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein weiteres Brutpaar, welches durch die Kulissenwirkung ebenfalls beeinträchtigt wird. Somit kommt es gemäß § 44 BNatSchG zu den Verbotstatbeständen der Tötung sowie der Störung.

Das Gutachten des Umweltzentrums kommt zum Ergebnis, dass die lokale Population durch das Vorhaben nicht substantiell gefährdet wird, da im näheren Umfeld (1km-Radius) die zu Verfügung stehenden Reviere weitläufig besetzt sind.

Laut Untere Naturschutzbehörde ist der Erhaltungszustand der Feldlerche, obwohl der Bestand momentan als gesichert angesehen werden kann, als ungünstig zu bewerten. Der

Verlust von zwei Feldlerchenrevieren durch das Vorhaben ist daher eine weitere Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation. Damit ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 erfüllt. Somit müssen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (vgl. U.9.3.2).

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurde einmal ein Rebhuhn gesichtet. Laut Rote Liste ist diese Art stark gefährdet. Laut NABU-Gruppe in Untermünkheim gibt es ein Brutvorkommen in Brachbach. Durch die geplanten CEF-Maßnahmen für die Feldlerche könnte die Art weiter unterstützt werden.

U.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Vorbeugungsmaßnahme zum Tötungsverbot von Brutvogelarten

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potenziell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufelddräumung einschließlich der Rodung von Gehölzen, Gebäudeabrissen und grundlegender Erschließungsmaßnahmen im Baustellenbereich grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

U.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind möglich:

Lerchenfenster

Anlage von insgesamt 10 Lerchenfenstern à 20 m² in Ackerfläche (Wintergetreide). Die Lerchenfenster sollten dabei folgende Mindestabstände einhalten:

- maximaler Abstand zu den Fahrgassen,
- 25 m Abstand zum Feldrand (bei anderer angrenzender Nutzung),
- 50 m zu Hecken und Straßen,
- 100 m zu geschlossenen Ortschaften und Baumbeständen.

Buntbrache

Anlage von 0,4 ha Buntbrache in Ackerland. Die einzelnen Streifen sollten eine Mindestbreite von 10 m aufweisen, um die Gefahr für die dort lebenden Arten, dem Fuchs oder Iltis zum Opfer zu fallen, zu minimieren.

Die Anlage von Buntbrachen könnte das mögliche Vorkommen des Rebhuhnes in der näheren Umgebung weiter fördern.

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

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.6 Denkmalschutz

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

U.7.7 Immissionsschutz

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

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I 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.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.10 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 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

Übrigshausen ist eine kleinere Ortschaft inmitten einer intensiv landwirtschaftlich genutzten und relativ strukturarmen Gegend. Der Ortskern an sich ist ebenfalls von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und weist einen dörflichen Gesamteindruck auf. Daneben gibt es im Nordosten mehrere z. T. neuere Wohnbaugebiete. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 19 und in unmittelbarer Nähe der BAB 6 haben sich westlich der Ortschaft mehrere Gewerbebetriebe niedergelassen. Diese verkehrsgünstige Lage bedeutet für die Bevölkerung zwar eine gute Anbindung, aber gleichzeitig auch eine Beeinträchtigung: Der Ort befindet sich in einem Dreieck, das durch die beiden Straßen B 19 und BAB 6 mit dem Autobahnzubringer begrenzt wird. Die Straßen haben eine stark zerschneidende Wirkung und erzeugen in weiten Teilen eine stete Geräuschkulisse. Für intensive Erholungsaktivitäten eignet sich das Gebiet um den Geltungsbereich nur bedingt. Auch der Geltungsbereich selbst hat keine wichtige Bedeutung für die Erholung.

Die nordwestlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße führt über den Landturmweg nach Brachbach. Diese Verbindung wird auch als Radweg genutzt.

Der Feldweg entlang des Richtbaches ist eine wichtige Verbindung für die Landwirtschaft.

Prognose

Die Gemeindeverbindungsstraße Richtung der Bundesstraße wird zurückgebaut, da eine Ausfahrt auf die B 19 nicht mehr erlaubt ist. Der landwirtschaftliche Verkehr aus Richtung übrigshausen kann weiter durch das neue Gewerbegebiet erfolgen. Hierfür wurden Verbindungswege angelegt.

Die Radwegverbindung von Brachbach nach Kupfer wird durch einen im Gewerbegebiet gekennzeichneten Radweg geleitet.

Es ist eine ökologische Aufwertung des Richtbaches innerhalb des Gewerbegebietes geplant.

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 überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von Ackerflächen eingenommen. Die Äcker werden intensiv genutzt, weshalb Ackerwildkräuter nur fragmentarisch auftreten. Der Randstreifen zum östlichen Weg ist schmal und besteht zum Großteil aus Gräsern. Entlang des bestehenden Feldweges grenzt der Richtbach an die Ackerfläche an. Er tritt am westlichen Ortsrand von Übrigshausen zu Tage, die tatsächliche Quelle bzw. der Austritt sind nicht genau lokalisierbar. Das Gewässer ist fast auf der gesamten Fließstrecke zur Kupfer begradigt. Einzige Ausnahme stellt der Bereich im Wald unweit der Mündung dar, wo noch vermehrt Schlingen auszumachen sind. Die Wasserqualität ist trotz der angrenzenden intensiven Nutzung hoch, davon zeugen Strudelwürmer und Köcherfliegenlarven.

Die Böschungen entlang des Baches werden von einer schmalen Hochstaudenflur gesäumt. Die Bereiche zum Weg und zur Ackerfläche werden von einem Mesophytischen Saum und einem Streifen Fettwiese gebildet.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Scheune. Sie ist relativ neu und weist keine Einflugmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten, wie beispielsweise Fledermäuse auf. An der Vorderseite der Scheune befindet sich ein unbefestigter Platz, seitlich sowie auf der Rückseite wird sie von einem Fettwiesenstreifen umsäumt. Rückseitig sind außerdem drei Kirschbäume gepflanzt, die die optische Wirkung der Scheune etwas abmildern. Unmittelbar neben der Scheune wird vorübergehend Holz gelagert.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein asphaltierter Feldweg. Auf der Böschung zum Weg befindet sich eine Reihe mittelalter Obstbäume.

Das bestehende Regenrückhaltebecken des angrenzenden Gewerbegebiets besteht aus einer Wasserfläche mit Feuchtvegetation eingerahmt. Es stehen auch Gehölze wie Weiden um das Rückhaltebecken.

Die ausgeräumte Ackerlandschaft eignet sich bestens als Lebensraum für Arten des Offenlandes, wie beispielsweise die Feldlerche. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung wurde, wie in Kapitel U.7.4.2 Artenschutz beschrieben, 2014 in Auftrag gegeben. Es wurde ein Revier der Feldlerche innerhalb des Geltungsbereiches sowie ein weiteres in unmittelbarer Nähe festgestellt.

Zudem dient der Richtbach als Wanderstrecke für Amphibien (Bergmolche), die in dem naturnah gestalteten Teich auf der gegenüberliegenden Seite des Weges einen Sommerlebensraum haben. In der östlich angrenzenden Streuobstwiese kommen mehrere Vogelarten vor, unter anderem der Grünspecht. Der Bestand aus überwiegend älteren Hochstämmen weist viele Höhlen auf, die zudem als Fledermausquartiere dienen können.

Die Erweiterungsflächen entlang der Bundesstraße bieten keinen Lebensraum für Offenlandbrüter.

Bewertung für Eingriffsregelung

Biotoptyp mit naturschutzfachlicher Bedeutung:

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	mittel
35.12 Mesophytische Saum	mittel

35.42 Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	hoch
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	mittel
34.52 Rohrkolbenröhricht	hoch
42.30 Gebüsch feuchter Standorte	hoch
42.20 Gebüsch mittlere Standorte	mittel
60.60 Garten	gering
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering
60.24 unbefestigter Weg	gering
12.21 mäßig ausgebauter Bachabschnitt	mittel
35.42 Obstbäume	hoch

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die Renaturierung des Richtbaches und die Rekultivierung des parallel verlaufenden Feldweges führen zu einer Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Lebensraum des Bergmolches wird durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens wieder hergestellt.

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 in der Hohenloher-Haller Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Braunerden zum anderen aus Pseudogley-Braunerde aus lößlehmhaltigen Fließerden über tonig-grusigen Keuperfließerden zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet sind toniger Schluff bis schluffiger Lehm über schluffigem Lehm bis schluffigem Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasser-

speicherung und Nachlieferung) gering und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch angegeben. Einen Sonderstandort für naturnahe Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Bestand

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorherrschenden Bodeneigenschaften sowie der Hangneigung, Schlaggröße und weiteren Merkmalen (vergleiche Wirtschaftsfunktionskarte) ist dies auch eine geeignete Nutzung. Die Fläche im Norden korrespondiert mit umliegenden Flächen insofern, als dass die im Geltungsbereich liegenden Acker-Flurstücke zusammen bewirtschaftet werden. Eine Erholungsfunktion weist die Fläche nicht auf, da die Nähe zur Bundesstraße sowie das bestehende Gewerbegebiet die ohnehin ausgeräumte Ackerlandschaft unattraktiv machen.

Prognose

Die Renaturierung des Richtbaches in Zusammenhang mit der breiten Grünfläche schafft eine lineare ökologisch wertvolle Struktur zwischen der Ortschaft Übrigshausen und offenen Landschaft.

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.

Bestand

Das anstehende Gestein im Untersuchungsgebiet ist Lettenkeuper. Er ist der eigentliche Plateaubildner der Hohenloher Ebene. Er besteht aus einer Wechselfolge grundwasserführender Gesteinsschichten aus Dolomit-, Kalk- und Sandsteinbänken mit weniger durchlässigen Ton- und Mergelsteinen ab. Insgesamt handelt es sich beim Lettenkeuper um einen Grundwasserleiter, dessen Grundwasserneubildungsrate mit mittel klassifiziert wird.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich der Richtbach, der weiter östlich zu Tage tritt.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert 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. Die geplanten Regenrückhaltebecken sollen die Gefahr von Hochwässern verringern.

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 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.

Bestand

Die ausgedehnte Ackerfläche dient durch die starke nächtliche Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die entstehende Kaltluft fließt entlang der Falllinie in Richtung des Richtbaches und in dessen Fließrichtung weiter nach Nordwesten. Aufgrund der Lage des Gebiets westlich von Übrigshausen und der leichten Neigung nach Westen hat das Gebiet keine Siedlungsrelevanz. Die windexponierte Hochlage sorgt für eine gute Durchlüftung des Gebietes. Die vorherrschenden Winde kommen aus westlichen Richtungen. Die Luftströme überqueren dabei die B 19 und bringen belastete Luft in den Bereich des Geltungsbereichs mit sich.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die

Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt.

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.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt bei Untermünkheim-Übrigshausen auf der Keuperhochfläche. Die wellige Hochfläche wird auf drei Seiten vom Kocher umflossen, im Westen schließt der bewaldete Höhenzug der Waldenburger Berge an. Landschaftsprägend ist die großflächige Ackernutzung, die durch einzelne Gehölzstrukturen und kleinere Waldinseln aufgelockert wird. Es entsteht so eine typische, eher strukturarme Kulturlandschaft, in die kleinere, oft von Obstwiesenresten umgebene Bauerndörfer eingebettet sind.

Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs ist von einer guten Weitsicht geprägt. Von den höher gelegenen Geländepunkten sind Blicke über die Felder bis zum Rand des Kochertals im Osten sowie Waldenburg im Westen möglich. Von Nordwesten aus ist der Ortsrand von Übrigshausen zu sehen, der durch eine vorgelagerte Streuobstwiese harmonisch in die Landschaft übergeht. Das Landschaftsbild wird spürbar von den bereits vorhandenen, teils schlecht in die Landschaft eingebundenen Gewerbegebieten gestört. Des Weiteren sind die Geräusche, die von den Gewerbegebieten und dem damit einhergehenden Güterverkehr sowie der B 19 an sich Störfaktoren für das Landschaftsbild.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze nach Westen entlang der Bundesstraße. Die neuen Gewerbeflächen sind sowohl von der Bundesstraße sowie der Ortschaft Übrigshausen gut einsehbar. Es erfolgt eine Randeingrünung sowohl Richtung Westen als auch in Richtung Ortskern Übrigshausen. Ebenso erfolgt eine Eingrünung Richtung Norden an der geplanten Außengrenze der Erweiterung.

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.

Bestand

Im Geltungsbereich findet sich ein Gebäude, welches als Scheune genutzt wird.

Prognose

Die Scheune wird im Zuge der Bebauung abgebrochen.

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

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Richtbach. Im Extremfall können dabei auch die geplanten Regenrückhaltebecken an ihre Kapazitätsgrenze stoßen, so dass größere Mengen Wasser in kurzer Zeit in den Richtbach abfließen. Dies könnte in Summe mit anderen Bächen und Flüssen andernorts zu erhöhtem Hochwasserrisiko führen.

Bei einem größeren Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser durch die Hanglage in den Richtbach gelangen. Ebenfalls könnte im ungünstigsten Fall ein Brand die Bundesstraße beeinträchtigen.

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Auch hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in den Richtbach gelangen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Aufgrund der optimalen Lagen an der Bundesstraße 19 mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A6 sind die vorhandenen Flächenkapazitäten heute vollkommen erschöpft. Der Bedarf nach weiteren Flächen ist vorhanden. Andere Flächen stehen nicht zur Verfügung. Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Kupfer“ auf der anderen Straßenseite konnte aufgrund des Regionalen Grünzuges und dem Verlauf der historischen „Haller Landhege“ aus regionaler Sicht nicht umgesetzt werden.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung 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. Diese gelten auch für die Bauphase.

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Das vorhandene Regenrückhaltebecken darf nur außerhalb der Laichzeiten der Amphibien geräumt werden. Zeitraum vom Oktober bis Februar. Das neue Becken ist vor Räumung des bestehenden Beckens herzustellen.
- Arbeiten am Richtbach haben außerhalb der Laichzeit zu erfolgen.
- Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

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:

- Innerhalb der Grünflächen sind Bäume zu pflanzen.
- Der Richtbach ist innerhalb des Geltungsbereiches ist zu renaturieren. Es sind Hochstaudenflure herzustellen und gewässerbegleitende Gehölze zu pflanzen.

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

- Nördlich des Geltungsbereiches ist eine Baumreihe zu pflanzen und das Grünland zu extensivieren.
- Ausweisung von Waldrefugien

Nach Herstellung der Baumreihe sowie der Anlage der Buntbrachen verbleibt ein Gesamtdefizit von 57.572 Ökopunkten. Der Ausgleich wird von den Gemeinden Untermünkheim und Braunsbach in einer prozentualen Aufteilung von 30 % (Braunsbach) und 70 % (Untermünkheim) aufgesplittet.

Somit verbleibt für die Gemeinde Braunsbach ein Ausgleichsbedarf von 17.272 Ökopunkten. Die Gemeinde Untermünkheim muss noch 40.300 Ökopunkte ausgleichen.

Das Gesamtdefizit von 57.572 Ökopunkte wird durch die Anlage eines Waldrefugiums im Gemeindewald der Gemeinde Braunsbach ausgeglichen. Hierfür ist eine Fläche von 1,5 ha Wald in ein Waldrefugium umzuwandeln. Alternativ könnte auch der Anteil von der Gemeinde Untermünkheim im Kupfermoor angerechnet werden, dann würde sich der Waldanteil entsprechend reduzieren.

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Die Beseitigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sowie die Renaturierung des Richtbaches sind außerhalb der Laichzeit von Amphibien vorzunehmen.

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die zwei Brutstätten der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört werden, sind als CEF-Maßnahmen 10 Feldlerchenfenster oder 0,4 ha Buntbrache anzulegen. Die Maßnah-

men sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitoring gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.7.4.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind von den Gemeinden Braunsbach / Untermünkheim im Einvernehmen mit dem Landrat samt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

U.10.4 Zusammenfassung

1999 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“ in Kraft. Aufgrund der optimalen Lagen an der Bundesstraße 19 mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A6 sind die vorhandenen Flächenkapazitäten heute vollkommen erschöpft. Der Bedarf nach weiteren Flächen ist vorhanden. Andere Flächen stehen nicht zur Verfügung. Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Kupfer“ auf der anderen Straßenseite konnte aufgrund des Regionalen Grünzuges und dem Verlauf der historischen „Haller Landhege“ aus regionaler Sicht nicht umgesetzt werden.

Am 19.03.2014 fasste die Gemeinde Untermünkheim den Aufstellungsbeschluss für die Planung einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Übrigshausen. Das Planungsgebiet betrug 6,9 ha.

Ziel des Planes war es, eine Rechtgrundlage für weitere Bebauungen durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, um den anhaltenden Bedarf in der Gemeinde Untermünkheim abdecken zu können.

Grundsätzliche Überlegungen für ein gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Untermünkheim und Braunsbach in Übrigshausen gibt es schon seit 2015. Aus verschiedenen Gründen konnte diese Idee nicht konkretisiert werden. Im „Gesamtörtlichen Leitkonzept zur Gemeindeentwicklung Untermünkheim 2024“ wird erneut auf die Idee eines gemeinsamen Gewerbegebietes hingewiesen.

Das geplante Gewerbegebiet erschließt sich durch die Verlängerung der vorhandenen Straße „Am Richtbach“ und mittels einer Direktanbindung an die B19, die parallel von einem Fachbüro mit enger Abstimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erarbeitet wird.

Das Gesamtkonzept erstreckt sich nach Norden und wird mit einer Ringstraße erschlossen. Je nach Etappengröße kann diese Ringstraße mit einer Wendepforte versehen werden, welche in ihrer Ausführung an den zu erwartenden Verkehr angepasst ist. Begleitend zur Straße werden Parkstreifen und ein Fußwege angelegt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Untermünkheim und liegt damit in der Hohenloher-Haller-Ebene. Bei dieser Ebene handelt es sich um eine schwach reliefierte Gäuplatte nördlich der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge. Geologisch steht hier der Lettenkeuper an, der auf weiten Teilen von Löß überdeckt wird. Entsprechend haben sich Braunerden über entkalktem Lößlehm oder aus schweren, kalkreichen Lettenkeupertonen gebildet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ackerwirtschaft gegenüber der Grünlandnutzung stark dominiert. Durch die intensive Nutzung und den hohen Anteil der Ackernutzung ist der Naturraum verhältnismäßig struktur- und artenarm. Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf kleine Waldinseln. Mit Jahresmitteltemperaturen von 7,5 °C und durchschnittlichen Niederschlägen von 600 - 870 mm gehört die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Übrigshausen, umfasst eine Fläche von knapp 12,6 ha und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Er wird im Osten und Süden von Wegen begrenzt. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an diesen an, wohingegen sich im Osten eine Streuobstwiese befindet. Im Norden und Westen folgt mit Äckern eine of-

fene und eher ausgeräumte Landschaft. Sie dominiert, wie für den Naturraum charakteristisch, die Gegend um Übrigshausen. Die Landschaft ist prinzipiell eher ausgeräumt, wird jedoch von einigen Baumreihen und Gehölzbeständen entlang von Wegen dezent strukturiert. Im Süden des Gebiets fließt ein Vorfluter der Kupfer, der Richtbach, der am Ortsrand von Übrigshausen seinen Austritt hat. Er fließt begradigt überwiegend entlang von Wegen und durch ein kleines Waldstück und mündet etwa 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs in die Kupfer.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist neben baulichen Vorgaben insbesondere der Erhalt der Grünflächen und Gehölze im Randbereich des Plangebiets vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Renaturierung des Richtbaches sowie Baumreihen zur Eingrünung vorgesehen. Die weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches. Zum einen wird eine Baumreihe mit Grünland weiter nördlich des Geltungsbereiches angelegt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Anlage eines Waldrefugiums im Gemeindegewald der Gemeinde Braunsbach ausgeglichen.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel beauftragt. Dies wurde durch das Umweltzentrum – Dipl.-Biol. M. Zorzi im Jahr 2014 erstellt.

Für die Erweiterungsfläche ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 12.03.2018 kein weiteres Gutachten notwendig.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu einem Verlust von insgesamt zwei Revieren der Feldlerche kommt. Diese sind durch CEF-Maßnahmen (hier Buntbrache) auszugleichen. Des Weiteren wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2019
eigene Erhebungen	Kreisplanung	27.07.2016/28.06.2018
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	24.07.2015
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005

Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung		
faunistisches Gutachten (saP)	Umweltzentrum Schwäbisch Hall	20.02.2014
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Annexhandel jedoch ist bis 200 m² Verkaufsfläche zulässig), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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. Jedoch müssen diese einen Abstand von 50 m ab der Außenkante der umliegenden Ställe bzw. der Bewegungshalle einhalten.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des Annex-Handels, d.h. der Vertrieb von Waren die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

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 in Einzelfällen nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Es wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe darf – gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Flachdach) bzw. zum höchsten Gebäudepunkt (bei geneigten Dächern) – die im Plan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis 3,0 m überschreiten.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Stromleitung (im Leitungsrecht) sind vorab mit der Netze BW abzustimmen.

Jegliche Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss einen Mindestabstand von 6.0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen, je nach Lage im Spannungsfeld, bestehen.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In den als Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der B 19 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 100 m.

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

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

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

Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den öffentlichen und nicht öffentlichen Grünflächen. Die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

Die nicht öffentlichen PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.

Hinweis: Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der B 19 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO usw.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Sichtfeld dürfen Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen, usw. die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Weitere Zu- und Ausfahrten auf die Bundesstraße B 19 sind unzulässig.

P.8 Öffentliche Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die tatsächliche Anordnung der öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen (siehe Planeintrag) wird festgelegt, wenn die anliegenden Grundstückszufahrten bekannt sind.

P.9 Versorgungsanlagen, –leitungen und Telekommunikationsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen ist nicht zulässig.

P.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken zulässig. Es sind keine weiteren baulichen Nebenanlagen zulässig.

P.10.2 Private Grünflächen

Es sind private Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Es sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

P.11 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 bestehende 110-kV-Stromleitung ist mit einem Schutzstreifen von je 20,00 m links und rechts der Leitungsachse gesichert.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens sind vorab mit der Netze BW abzustimmen.

Jegliche Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss einen Mindestabstand von 6,0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen, je nach Lage im Spannungsfeld, bestehen.

In einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament der bestehenden Stromleitung dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Dies ist bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Die Beseitigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sowie die Renaturierung des Richtbaches dürfen nur außerhalb der Laichzeit von Amphibien stattfinden. Die Bauarbeiten haben somit in den Monaten Oktober bis März zu erfolgen.

M1: Renaturierung des Richtbaches

Entlang des Richtbaches ist von der neuen Erschließungsstraße bis zum östlich gelegenen Feldweg der bestehende asphaltierte Weg zurückzubauen. Dieser Bereich ist mit einer Fettwiesedauerhaft zu begrünen.

Die Sohle des Richtbaches ist in diesem Teilbereich aufzuweiten und der Bachlauf ist naturnah mäandrierend zu gestalten. Die Dachflächenwasser der oberhalb liegenden Gebäude sind in drei Rückhaltebecken einzuleiten. Diese sind naturnah zu gestalten. An den Uferbereichen des Richtbaches sind Hochstaudenfluren zu entwickeln. Außerdem sind entlang des neu gestalteten Baches Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste 5 anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 1,5 bis 2 m² ist dabei ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Die genaue Lage der Gehölzgruppen ist nach der Gestaltung der Becken und des Bachlaufes vor Ort festzulegen.

Die Restflächen werden als Magerwiese angelegt und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Magerwiese entspricht. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, sodass sich ein artenreiches Grünland entwickeln kann. Die Mahd erfolgt mindestens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandbildenden Obergräser erfolgen sollte.

Pflanzliste 5:

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide

<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zum Weg bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

M2: Erstellung von Regenrückhaltebecken

Auf einer als Wiese und Acker genutzte Fläche sind drei Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Becken sind naturnah mit Mulden von bis zu ca. 80 cm Tiefe auszugestalten.

Die Böschungsbereiche sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ für feuchte bis wechselfeuchte Standorte anzusäen.

Für die Zugänglichkeit der Becken sind die westlichen Bereiche nicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine artenreiche Fettwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht.

Die restlichen Bereiche sind mit Strauchgruppen gemäß Pflanzliste 5 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die genaue Lage der Gehölzgruppen ist nach dem Bau der Becken vor Ort festzulegen.

M3: Rückbau der Straßenfläche

Die ehemalige Gemeindeverbindungsstraße am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes ist entlang der Böschung zurückzubauen und die Flächen zu rekultivieren. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht.

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Einzelpflanzgebote

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

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

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße innerhalb der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind entlang der Erschließungsstraße innerhalb der nicht überbaubaren Flächen gemäß Pflanzliste 1 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume innerhalb der Baugrundstücke dürfen unter Beachtung des Nachbarrechts entlang der jeweiligen Straßenachse verschoben werden.

Pflanzliste 1

<i>Alnus xspaethii</i>	Purpurerle
<i>Acer platanoides</i> „Olmsted“	Spitzahorn

Liquidambar styraciflua Amberbaum

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Grünfläche am Richtbach

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind entlang der öffentlichen Grünfläche am Richtbach gemäß Pflanzliste 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 2

Tilia euchlora Krim-Linde
Acer platanoides Spitzahorn

Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße innerhalb den privaten Grünflächen

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind entlang der Bundesstraße Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 12 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße zu pflanzen.

Pflanzliste 3

Tilia euchlora Krim-Linde

Baumpflanzungen am westlichen sowie östlichen Gebietsrand

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind innerhalb der privaten Grünflächen gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste 4

Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster Wildbirne
Pyrus communis subsp. caucasica Kaukasische Birne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

P.14 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan 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. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum **Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“** 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 Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden Farben ist nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete, bewegte Lichtwerbeanlagen.

Je 30 m Gebäudelängsseite sind die den Erschließungsstraßen einschließlich Bundesstraße anliegenden und zugewandten Fassaden z. B. durch eine besondere Farbgebung oder Fassadenbegrünung zu gliedern.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer, geneigte Dächer bis 22° sowie Sheddächer und Tonnendächer. Unzulässig sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,0 m überschreiten. Der Abstand zur oberirdisch geführten Stromleitung, innerhalb des Leitungsrechts, ist zu beachten.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mauern sind unzulässig.

O.4 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.

In einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament der bestehenden Stromleitung dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Auf den Grünflächen sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

O.5 Lagerflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den nicht überbaubaren Flächen sind Lagerplätze zugelassen.

Grünflächen dürfen nicht als Materiallagerflächen genutzt werden.

O.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem bzw. modifiziertem Trennsystem.

Die Entwässerung der Hof- und Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Hof- und Dachflächen müssen in die dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle eingeleitet werden.

Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne zu errichten. Das Retentionsvolumen muss min. 4 m³ betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Die Zisternen dienen zusätzlich als Absetzschächte und sind mit einer Tauchwand auszurüsten.

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

Fläche	Volumen	Drossel
bis 1000 m ²	4 m ³	1,5 l/s
bis 3000 m ²	10 m ³	4,5 l/s
bis 5000 m ²	15 m ³	7,5 l/s
bis 7000 m ²	20 m ³	10,5 l/s
bis 10000 m ²	25 m ³	15,0 l/s
bis 13000 m ²	30 m ³	19,5 l/s

*Hinweis: Zu weiteren Grundstücksgrößen können die Rückhaltevolumen linear interpoliert werden.
Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens kann im Einzelfall auch nach DWA Arbeitsblatt A 117 erfolgen.*

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur maximalen Gebäudehöhe die im Plan eingetragen ist, zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die

Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

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 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

H.8 Hausentwässerung

Hausentwässerungen im freien Gefälle sind im gesamten Gewerbegebiet in der Regel nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

H.9 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.10 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.11 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, je-

doch 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	19.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.07.2015
Auslegungsbeschluss	am	22.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	24.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.06. bis	03.07.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.07.2019
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 33.10-621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	10.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	24.04.2020

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Untermünkheim,
den 22.05.2019

Untermünkheim,
den 24.07.2019

gez.
Maschke
(Bürgermeister)

.....
Maschke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2019

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1999 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“ in Kraft. Aufgrund der optimalen Lagen an der Bundesstraße 19 mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A6 sind die vorhandenen Flächenkapazitäten heute vollkommen erschöpft. Der Bedarf nach weiteren Flächen ist vorhanden (siehe weiter unten). Andere Flächen stehen nicht zur Verfügung (siehe weiter unten). Es wurden auch Alternativstandorte für eine größere Gewerbeflächenausweisung diskutiert, die jedoch nicht umsetzbar waren. So konnte eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Kupfer“ auf der anderen Straßenseite aufgrund des Regionalen Grünzuges und dem Verlauf der historischen „Haller Landhege“ aus regionaler Sicht nicht umgesetzt werden.

Am 19.03.2014 fasste die Gemeinde Untermünkheim den Aufstellungsbeschluss für die Planung einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Übrigshausen. Das Planungsgebiet betrug 6,9 ha.

Ziel der Planung war es, eine Rechtgrundlage für weitere Bebauungen durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, um den anhaltenden Bedarf in der Gemeinde Untermünkheim abdecken zu können.

Grundsätzliche Überlegungen für ein gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Untermünkheim und Braunsbach in Übrigshausen gibt es schon seit 2015. Aus verschiedenen Gründen konnte diese Idee 2015 nicht weiter vorangetrieben werden. Auch im „Gesamtörtlichen Leitkonzept zur Gemeindeentwicklung Untermünkheim 2024“ wurde auf die Idee eines gemeinsamen Gewerbegebietes hingewiesen. Beide Gemeinden haben aber an der Umsetzung eines gemeinsamen Gewerbegebietes fest gehalten und so wurde die Planung in vielen Vorgesprächen mit dem Regionalverband und dem Landratsamt vorbereitet.

Braunsbach besitzt bis auf die geplante gewerbliche Baufläche in Zottishofen mit einem Umfang von ca. 4,0 ha keine Gewerbefläche, die im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden könnte. Diese Fläche in Zottishofen wird herausgenommen und dem interkommunalen Gewerbegebiet zugeschlagen. Brachflächen oder sonstige freie Bauflächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten, sind weder im Hauptort noch in den Teilorten von Braunsbach vorhanden. Selbst die Suche nach einer freien Fläche für eine Seniorenwohnanlage hatte sich als sehr schwierig herausgestellt und konnte nur am Ortsrand von Geislingen ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist Braunsbach schon sehr lange auf der Suche nach einer gewerblichen Entwicklung auch für die lokal ansässigen Handwerksbetriebe, im Falle diese Erweiterungsflächen benötigen sollten.

Die Gemeinde Untermünkheim konnte in den letzten Jahren den Bedarf der örtlichen Betriebe mit den gewerblichen Flächen in Kupfer und Übrigshausen ganz gut abdecken. Inzwischen sind aber auch die letzten Flächen entweder für bestehende Betriebe als Erweiterungsflächen verkauft oder überbaut. Daher hatte man sich (wie oben schon erwähnt) 2014 für eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes in Übrigshausen entschieden. Zugunsten der ganzen Vorplanungen für eine interkommunale Zusammenarbeit mit Braunsbach, hatte man das Projekt zurückgestellt und zur vorliegenden Planung umgearbeitet, auch wenn dadurch wertvolle Zeit für die lokalen Betriebe verstrichen ist. Auch Untermünkheim hat im Flächennutzungsplan keine weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen vorzuweisen, die nicht schon umgesetzt worden sind. Innerörtliche Flächen werden für die Umgebungsnutzungen verträglich einer neuen Nutzung zugeführt und nach und nach umgesetzt. Umfangreichere gewerbliche Ansiedlungen sind nicht möglich.

Der Autobahnanschluss der A6 ist nur 3 km vom Planungsgebiet über die B19 zu erreichen. Daher ist dieser Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet optimal geeignet.

Nach Aufstellung eines vom Regionalverband nachvollziehbaren Bedarfsnachweises und nach Abstimmungsterminen gibt der Regionalverband 2016 grünes Licht für ein Interkommunales Gewerbegebiet in Übrigshausen. Die Gemeinde Braunsbach wird im Gegenzug auf

eine genehmigte geplante gewerbliche Baufläche in Zottishofen mit ca. 4,0 ha verzichten und aus dem Flächennutzungsplan heraus nehmen.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 12,6 ha. Weil die Nachfrage für Gewerbefläche sehr groß ist, wird ein Gesamtkonzept entworfen, um eine spätere Erweiterung des Gebietes Richtung Norden im Rahmen einer zweiten Etappe zu ermöglichen. Die Erweiterung liegt jedoch vollumfänglich in einem Regionalen Grünzug und benötigt u. a. eine Änderung des Regionalplanes.

Parallel zu diesen Untersuchungen fanden verkehrstechnische Abklärungen und Berechnung zur Belastbarkeit des Knotenpunktes Kupferkreuzung statt. Im Zuge der ersten Planungsüberlegungen stellte sich die Frage, ob eine direkte neue Anbindung an die B 19 möglich und notwendig sei. Nach Abklärungen mit der zuständigen Straßenbaubehörde im Regierungspräsidium Stuttgart wurde beschlossen, den bestehenden und bereits ausgelasteten Knotenpunkt zu optimieren und das neue Gebiet direkt mittels einer zusätzlichen neuen Kreuzung an die B19 anzubinden.

Das geplante Gewerbegebiet erschließt sich durch die Verlängerung der vorhandenen Straße „Am Richtbach“ und mittels einer Direktanbindung an die B19, die parallel von einem Fachbüro mit enger Abstimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erarbeitet wird.

Das Gesamtkonzept erstreckt sich nach Norden und wird mit einer Ringstraße erschlossen. Je nach Etappengröße kann diese Ringstraße mit einer Wendepalte versehen werden, welche in ihrer Ausführung an den zu erwartenden Verkehr angepasst ist. Begleitend zur Straße werden Parkstreifen und ein Fußwege angelegt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Untermünkheim und liegt damit in der Hohenloher-Haller-Ebene. Bei dieser Ebene handelt es sich um eine schwach reliefierte Gäuplatte nördlich der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge. Geologisch steht hier der Lettenkeuper an, der auf weiten Teilen von Löß überdeckt wird. Entsprechend haben sich Braunerden über entkalktem Lößlehm oder aus schweren, kalkreichen Lettenkeupertonen gebildet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ackerwirtschaft gegenüber der Grünlandnutzung stark dominiert. Durch die intensive Nutzung und den hohen Anteil der Ackernutzung ist der Naturraum verhältnismäßig struktur- und artenarm. Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle und beschränkt sich auf kleine Waldinseln. Mit Jahresmitteltemperaturen von 7,5 °C und durchschnittlichen Niederschlägen von 600 - 870 mm gehört die Hohenloher-Haller-Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Übrigshausen, umfasst eine Fläche von knapp 12,6 ha und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Er wird im Osten und Süden von Wegen begrenzt. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an diesen an, wohingegen sich im Osten eine Streuobstwiese befindet. Im Norden und Westen folgt mit Äckern eine offene und eher ausgeräumte Landschaft. Sie dominiert, wie für den Naturraum charakteristisch, die Gegend um Übrigshausen. Die Landschaft ist prinzipiell eher ausgeräumt, wird jedoch von einigen Baumreihen und Gehölzbeständen entlang von Wegen dezent strukturiert. Im Süden des Gebiets fließt ein Vorfluter der Kupfer, der Richtbach, der am Ortsrand von Übrigshausen seinen Austritt hat. Er fließt begradigt überwiegend entlang von Wegen und durch ein kleines Waldstück und mündet etwa 1,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs in die Kupfer.

Durch den geplanten Eingriff ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist neben baulichen Vorgaben insbesondere der Erhalt der Grünflächen und Gehölze im Randbereich des Plangebiets vorgesehen. Als Ausgleichs-

maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Renaturierung des Richtbaches sowie Baumreihen zur Eingrünung vorgesehen. Die weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches. Zum einen wird eine Baumreihe mit Grünland weiter nördlich des Geltungsbereiches angelegt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Anlage eines Waldrefugiums im Gemeinwald der Gemeinde Braunsbach ausgeglichen.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel beauftragt. Dies wurde durch das Umweltzentrum – Dipl.-Biol. M. Zorzi im Jahr 2014 erstellt.

Für die Erweiterungsfläche ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 12.03.2018 kein weiteres Gutachten notwendig.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu einem Verlust von insgesamt zwei Revieren der Feldlerche kommt. Diese sind durch CEF-Maßnahmen (hier Buntbrache) auszugleichen. Des weiteren wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06. bis 03.07.2019. Seitens der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich mit dem Radverkehr innerhalb des Gebietes auseinandergesetzt hat. Von behördlicher Seite sollte die Begründung hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfes und des Umgangs mit dem Regionalen Grünzug besser ausgeformt werden. Dies erfolgte zum Satzungsbeschluss und wurde mit dem Regionalverband im Vorfeld abgestimmt.

Die Unterlagen wurden dem Landratsamt zur Genehmigung des Bebauungsplanes eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 10.02.2020 erteilt.