

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET TOBEL, 1. ERWEITERUNG“  
IN ÜBRIGSHAUSEN**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	11
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
B.6.3 Nebenanlagen	11
B.6.4 Bauweise	12
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	12
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	12
B.6.7 Sichtfelder	12
B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	12
B.6.9 Versorgungsanlagen, –leitungen und Telekommunikationsleitungen	12
B.6.10 Private Grünflächen	12
B.6.11 Öffentliche Grünfläche – Friedhof	12
B.6.12 Leitungsrechte	13
B.6.13 Pflanzgebote	13
<b>B.7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
B.7.1 Äußere Gestaltung	13
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	13
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	13
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	13
B.7.6 Stellplätze	14
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
<b>B.8. Verkehr</b>	<b>14</b>
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	14
<b>B.9. Technische Infrastruktur</b>	<b>14</b>
B.9.1 Wasserversorgung	14
B.9.2 Abwasserbeseitigung	14
B.9.3 Stromversorgung	14
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>

<b>U.2.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>15</b>
<b>U.3.</b>	<b>Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>15</b>
<b>U.4.</b>	<b>Beschreibung der Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>U.5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>15</b>
U.5.1	Regionalplanung	15
U.5.1.1	Regionalplan	15
U.5.1.2	Landschaftsrahmenplan	15
U.5.2	Bauleitplanung	15
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	15
U.5.2.2	Landschaftsplan	15
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	15
<b>U.6.</b>	<b>Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>16</b>
U.6.1	Untersuchungsgebiet	16
U.6.2	Untersuchungsumfang	16
<b>U.7.</b>	<b>Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>17</b>
U.7.1	Schutzgebiete	17
U.7.2	Biotopschutz	17
U.7.3	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
U.7.4	Artenschutz	17
U.7.5	Gewässerschutz	17
U.7.6	Denkmalschutz	17
U.7.7	Immissionsschutz	18
U.7.8	Landwirtschaft	18
U.7.9	Wald und Waldabstandsflächen	18
U.7.10	Altlasten	18
<b>U.8.</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	19
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	19
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
U.8.1.3	Schutzgut Boden	20
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	21
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	21
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	22
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	23
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	24
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	24
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	25
<b>U.9.</b>	<b>Maßnahmenkonzeption</b>	<b>26</b>
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	26
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	27
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	27
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	27
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	27
<b>U.10.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28

U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	28
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	28
U.10.4	Zusammenfassung	28
U.10.5	Referenzliste	29
<b>TEXTTEIL</b>		<b>31</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>35</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>37</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		<b>39</b>
<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>		<b>41</b>
<b>ANHANG</b>		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 3: Externe Kompensation	

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:4.000	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4:	Landschaftsplan "GVV Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000	10
Bild 5:	Luftbild, 1:4.000	10

## 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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bestattungsgesetz (**BestattG**) vom 01.04.2014

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

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

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

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

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

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

## BEGRÜNDUNG

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

Die Vertriebs GmbH DEMA ist seit über 10 Jahren in Übrigshausen ansässig. Zur Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung zur Vergrößerung der bisherigen Lagerkapazitäten mit Bürogebäude geplant. Somit können Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue werden geschaffen. Zudem wird eine Rückverlagerung von ausgelagerten Unternehmensbereichen angestrebt.

Der Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tobel I“, wird weitestgehend übernommen und erweitert. Im Rahmen dieser Änderung soll auch die Fläche für eine eventuell später erforderliche Fläche zur Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofs festgesetzt werden. Die östlich gelegenen Flurstücke Nr. 396 und Teile von 397/8 werden im Geltungsbereich nicht mehr mit einbezogen, weil die zukünftige Nutzung der Grundstücke noch offen ist

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Im nördlichen Bereich sollen die bestehenden Lagergebäude um zwei Hallen mit je knapp 4000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Flachdach-Hallen sind ca. 11 m hoch geplant. Die Erschließung erfolgt weiterhin von der Kupferstraße über die Straße „Am Tobel“.

Der bestehende Friedhof kann durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche erweitert werden. Mit einem Erdwall soll ein Sicht- und Lärmschutz zwischen dem Friedhof und dem Vertriebsunternehmen entstehen.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 4,04 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	3,11 ha	77,0 %
- überbaubare Flächen	2,32 ha	57,4 %
- nicht überbaubare Flächen	0,53 ha	13,2 %
- private Grünflächen	0,26 ha	6,4 %
• Öffentliche Grünflächen	0,52 ha	12,9 %
• Verkehrsflächen	0,38 ha	9,4 %
• Wasserflächen	0,03 ha	0,7 %

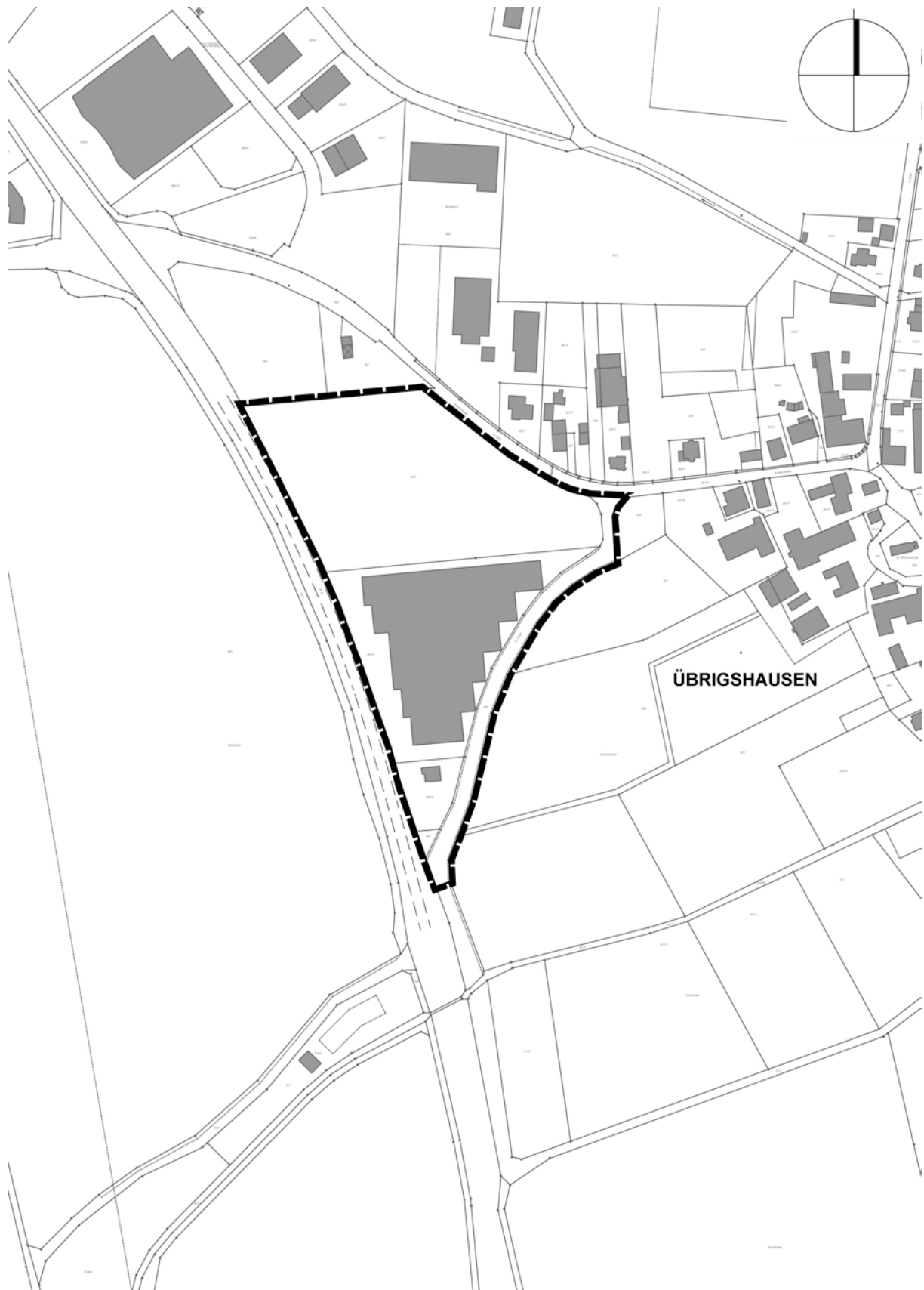


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

## **B.4. Übergeordnete Planungen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

#### **B.4.1.1 Regionalplan**

Die geplante Erweiterungsfläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Gewerbefläche verzeichnet.

#### **B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

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

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" ist die geplante Erweiterungsfläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **B.5.2 Landschaftsplan**

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Braunsbach-Untermünkheim“ hat die Arbeitsgruppe Umwelt 2006 einen Landschaftsplan verfasst. Der Geltungsbereich ist als geplantes Gewerbegebiet gekennzeichnet.

### **B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne liegen gegenüber der Kupferstraße:

- Gewerbegebiet Richtbach, 1. Änderung

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Gewerbegebiet „Tobel I“, inkraftgetreten am 13.11.1982
- Gewerbegebiet „Tobel I, 1. Änderung“, vereinfachte Änderung am 22.02.1989





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

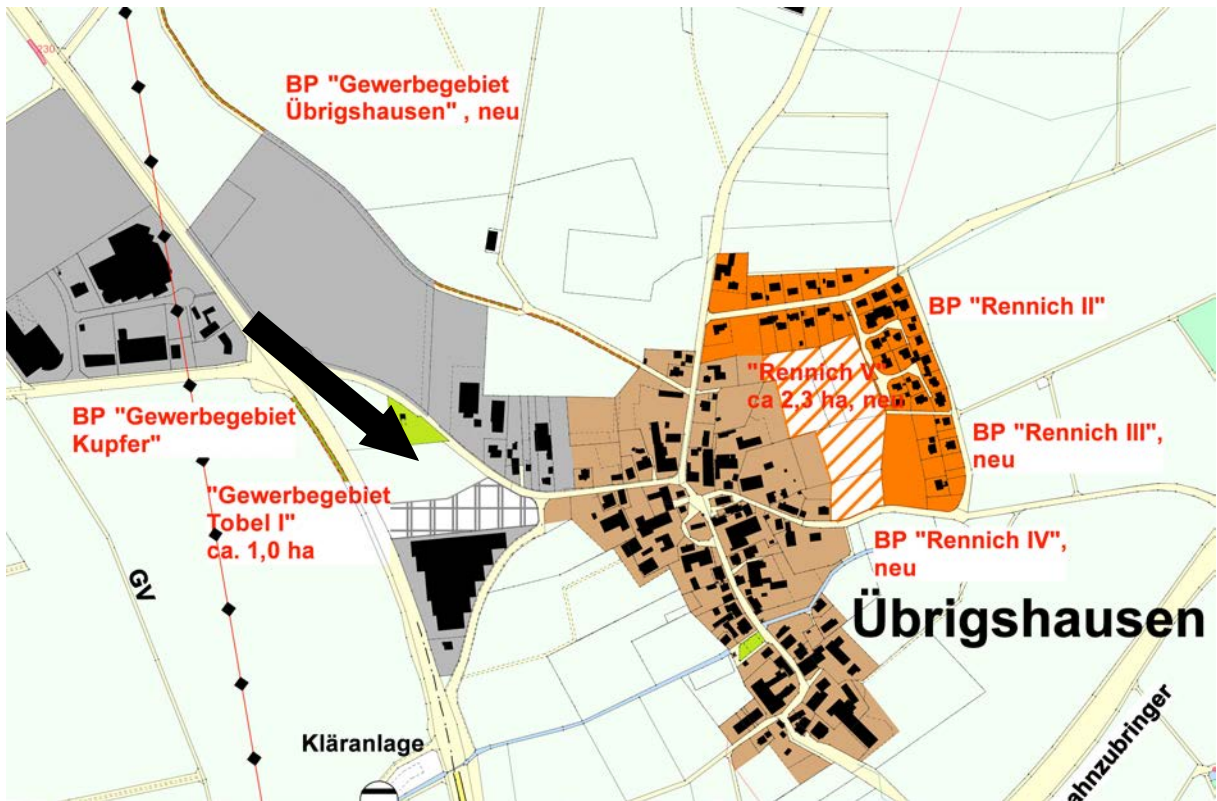


Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000

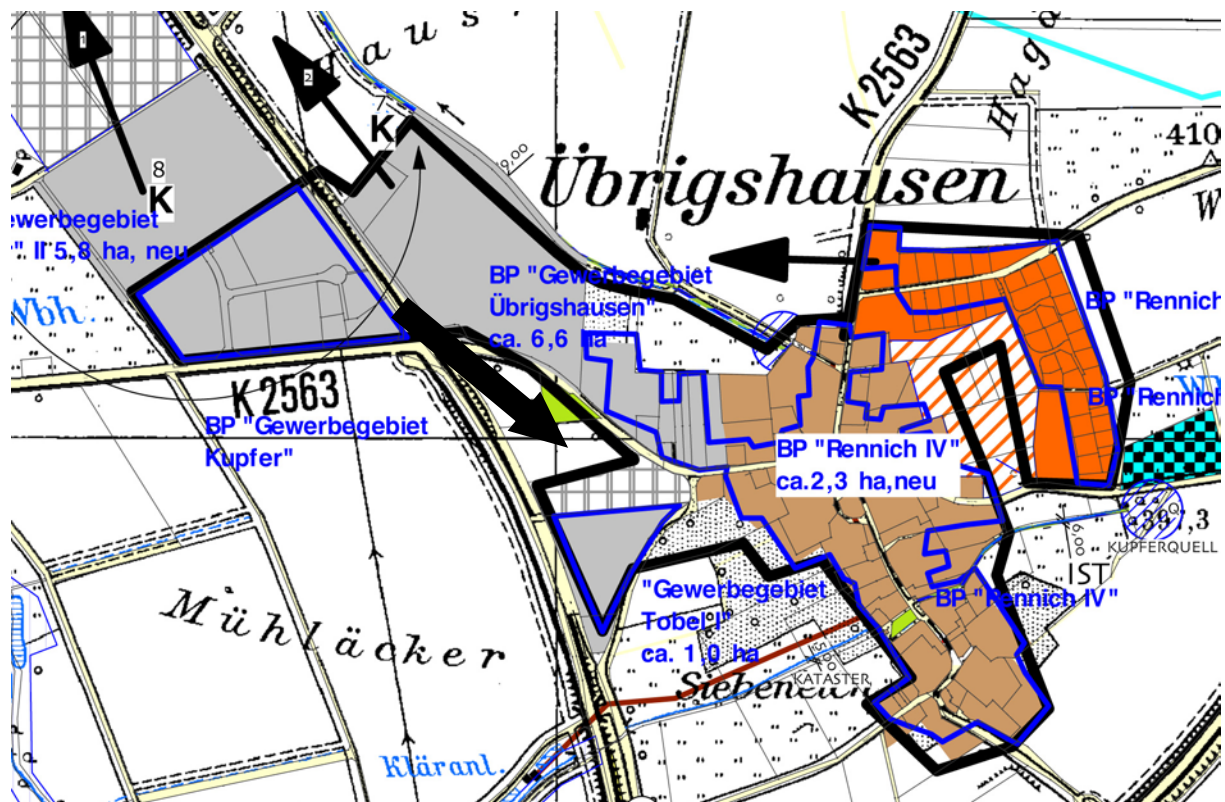


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:4.000

## B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung größtenteils 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.

Im nördlich angrenzenden Bereich soll eine öffentliche Grünfläche zur späteren Erweiterung des bestehenden Friedhofs festgesetzt werden.

### 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.

Die Gebäudekubatur kann durch die GRZ und eine maximalen Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

### B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Grünflächen nicht zulässig.

#### **B.6.4 Bauweise**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100 m.

#### **B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

#### **B.6.6 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. Eine Befestigung der Zufahrt mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge ist durch die zu erwartende höhere Belastung mit LKW nicht möglich.

#### **B.6.7 Sichtfelder**

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Einmündung der Straße „Im Tobel“ zur Kupferstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

#### **B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Eine direkte Zu- oder Ausfahrt vom Planungsgebiet zur B19 ist unzulässig.

#### **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 Private Grünflächen**

In den privaten Grünflächen entlang der B 19 sind keine baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig. Die zur Entwässerung notwendigen Leitungen sind zulässig. Entlang der Straße im Osten sind zur Eingrünung Pflanzgebote festgesetzt.

#### **B.6.11 Öffentliche Grünfläche – Friedhof**

Im nördlich angrenzenden Bereich wird eine „Öffentliche Grünfläche – Friedhof“ zur späteren Erweiterung des bestehenden Friedhofs festgesetzt. Auf dem Wall entlang der Firmenfläche ist ein Pflanzgebot zur Eingrünung festgesetzt.

## **B.6.12 Leitungsrechte**

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

## **B.6.13 Pflanzgebote**

Zur Eingrünung des Gebietes werden auf den öffentlichen wie privaten Grünflächen Pflanzgebote festgesetzt.

## **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.

### **B.7.3 Dachaufbauten und Zwischbauten**

Dachaufbauten sind nur aus technischen Gründen zulässig.

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

### **B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern**

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.

Aus ökologischen Gründen sind Einfriedungen mit immergrünen Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

### **B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

oberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

In den Grünflächen für einen Erdwall wird die Höhe der Aufschüttungen nicht beschränkt.

### **B.7.6 Stellplätze**

Die notwendige Anzahl der Stellplätze wird nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) berechnet.

### **B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgrundstück zulässig, jedoch sind Werbeanlagen über dem Dach/Gebäude unzulässig. Durch diese Festsetzung fügt sich das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild ein.

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

Auch sind entlang der Bundesstraße in einem Abstand von 20,0 m gemäß der Forderung des Straßenbaulastträgers keine Werbeanlagen zulässig.

## **B.8. Verkehr**

### **B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Im Tobel“, welche direkt an die Kupferstraße K 2563 angebunden ist und direkt zur Bundesstraße 19 führt. Von dort an kommt man direkt auf die Autobahn 6.

## **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.

Untermünkheim, im Juli 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**

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Übrigshausen und befindet sich 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 umfasst eine Fläche von 4,0 ha und wird teilweise ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teilbereich befinden sich die schon bestehenden Gebäude der Firma DEMA. Im Norden schließt sich an den Geltungsbereich der Friedhof der Ortschaft Übrigshausen an. Westlich grenzt die Bundesstraße B 19 an und im Osten die Ortsdurchfahrt.

### **U.6.2 Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2018 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist kein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig.



## **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**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die Fläche wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **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**

Die Orientierungswerte zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts von 55 dB für Friedhöfe sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten im Rahmen des Bauantrages wird empfohlen.

### **U.7.8 Landwirtschaft**

Es handelt sich um Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft sind.

### **U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **U.7.10 Altlasten**

Es befinden sich keine Altlastflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

## U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

#### U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

##### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Übrigshausen direkt an der Bundesstraße B 19. Die Fläche dient der Erweiterung der Firma DEMA, deren bestehende Halle sich direkt südlich im Anschluss befindet. Im Norden liegt der Friedhof der Ortschaft Übrigshausen. Östlich des geplanten Geltungsbereiches, gegenüber an der Kupferstraße liegend, befindet sich ein Wohnmobilstellplatz an der Kupferstraße. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Gasthof Adler mit seinem Biergarten. Eine Landesradwegverbindung führt durch den Geltungsbereich

##### **Prognose**

Der Radweg wird durch den Bau der neuen Gebäude der Firma DEMA nicht beeinträchtigt.

Entlang der Kupferstraße sind Baumpflanzungen geplant. Der Wohnmobilstellplatz befindet sich durch eine hohe Gehölzpflanzung abgeschirmt auf der anderen Straßenseite. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist für eine mögliche Friedhofserweiterung vorgesehen. Ein Erdwall mit Bepflanzung dient zur optischen Trennung der gewerblich genutzten Gebäude und dem Friedhof.

#### 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 Geltungsbereich ist im südlichen Bereich das bestehende Gewerbegebiet Tobel. Diese Flächen werden als gewerblich genutzte Flächen dargestellt und auch bilanziert. Im südlichen Teilbereich befinden sich Ackerflächen. Diese erstrecken sich von den bestehenden Gebäuden der Firma DEMA bis zum Friedhof. Entlang der Kupferstraße stehen verzelte Obstbäume am Straßenrand.

### Bewertung für Eingriffsregelung

Biotoptyp mit naturschutzfachlicher Bedeutung:

33.41 Fettweise	mittel
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering
60.10 bestehende Gewerbeflächen	sehr gering

### Prognose

Durch den Bau der geplanten Gebäude gehen die bestehenden Ackerflächen verloren. Durch die Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen und der Bundesstraße, bieten die Ackerflächen keinen Lebensraum für streng geschützte Tiere.

## U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus einem Bodenmosaik aus Braunerde, Pelosol, Rendzina, Praunerde und Pseudogley zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die

Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere 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 zu überplanende Teilbereich des Geltungsbereiches besteht größtenteils aus Ackerflächen. Für die Flächen sind auf Grund sowie der Hangneigung, Schlaggröße und weiteren Merkmalen (vergleiche Wirtschaftsfunktionenkarte) ist dies auch eine geeignete Nutzung. Die Ackerfläche liegt jedoch isoliert am Ortsrand.

#### **Prognose**

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Ackerfläche befindet sich isoliert am Ortsrand von Übrigshausen. Die Fläche ist durch ihre direkte Lage an der Bundesstraße vorbelastet. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es unbedenklich, diese Zwischenfläche zu überbauen.

### **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**

Geologisch steht hier der Lettenkeuper an, der auf weiten Teilen von Löß überdeckt wird. Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Weiter südlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches die Kupfer.

**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. Das geplante Regenrückhaltebecken soll 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**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Übrigshausen, direkt an der Bundesstraße B19. Der südliche Teilbereich ist vollständig bebaut. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden. Die bestehende Streuobstwiese dient zur Lufthygiene.

**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. Jedoch liegen die zu versiegelnden Ackerflächen isoliert am Ortsrand. Außerdem sind die Flächen durch ihre Lage an der Bundesstraße B 19 vorbelastet. Somit führt die Versiegelung zu einer geringen Belastung des Innenklimas. Die bestehende Streuobstwiese bleibt erhalten.

### 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 wird durch die bestehenden Gebäude der Firma DEMA geprägt. Die Ackerflächen befinden sich zwischen den Gebäuden und dem Friedhof im Süden. Die zu bebauende Fläche ist von der Bundesstraße her einsehbar.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

#### **Prognose**

Durch die Bebauung wird eine innerörtliche Fläche entlang der Bundesstraße überplant. Somit wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt. Durch die Bepflanzung entlang der Kupferstraße sowie Richtung Friedhof werden Beeinträchtigungen gegenüber der Wohnbebauung gemindert.

### 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**

Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Nördlich befindet sich der Friedhof der Ortschaft

#### **Prognose**

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut. Der Bereich des Friedhofes wird durch einen Wall und Gehölzpflanzungen geschützt.

### 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 Erho-

lungseignung 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 Kupfer. Im Extremfall kann dabei auch das geplante Regenrückhaltebecken an seine Kapazitätsgrenze stoßen, so dass größere Mengen Wasser in kurzer Zeit in die Kupfer abfließen. Dies kann sowohl unmittelbar durch Hochwasser auf das geplante Baugebiet selbst wirken wie auch in Summe mit anderen Bächen und Flüssen andernorts zu erhöhtem Hochwasserrisiko führen.

Bei einem größeren Brand kann es zu Behinderungen der Bundesstraße kommen. Ein Großbrand könnte negative Auswirkungen auf den angrenzenden Friedhof haben.

#### **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.

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, gibt es für eine Flächenauswahl keine Alternative. Außerdem ist die überplante Fläche im Flächennutzungsplan als mögliche Erweiterungsfläche enthalten.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde mit dem Standort, der überwiegend aus Ackerflächen besteht, eine Alternative mit verhältnismäßig geringen Beeinträchtigungen gewählt. Die verdichtete Bebauung des geringwertigen, zentralen Bereichs ohne Grünflächen zugunsten des Erhalts der wertvolleren Randstrukturen ist naturschutzfachlich zu begrüßen.



#### **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.

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:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Zur Eingrünung werden Pflanzgebote Richtung Friedhof und Wohnbebauung festgesetzt.

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

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:

- Umnutzung von Waldflächen im Randbereich des Kupfermoores

**Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 27.553 Ökopunkten. Diese Punkte sollen von der noch herzustellenden Maßnahme im Kupfermoor abgezogen werden. Wenn diese**

**Maßnahme nicht durchgeführt werden kann, verpflichtet sich die Gemeinde Untermünkheim, den Ausgleich mit einer anderen Maßnahme innerhalb eines Jahres auszugleichen.**

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

#### **U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Maßnahmen zum Biotopschutz werden nicht 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.

Es sind keine Maßnahmen notwendig

#### **U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

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

#### **U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle**

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

## **U.10. Zusätzliche Angaben**

### **U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

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

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

### **U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes**

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

keine Lücken 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.

### **U.10.4 Zusammenfassung**

Die Vertriebs GmbH DEMA ist seit über 10 Jahren in Übrigshausen ansässig. Zur Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung zur Vergrößerung der bisherigen Lagerkapazitäten mit Bürogebäude geplant. Somit können Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue werden geschaffen. Zudem wird eine Rückverlagerung von ausgelagerten Unternehmensbereichen angestrebt.

Der Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tobel I“, wird übernommen und erweitert. Im Rahmen dieser Änderung soll auch die Fläche für eine eventuell später erforderliche Fläche zur Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofs festgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich sollen die bestehenden Lagergebäude um zwei Hallen mit je knapp 4000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Flachdach-Hallen sind ca. 11 m hoch geplant. Die Erschließung erfolgt weiterhin von der Kupferstraße über die Straße „Am Tobel“.

Der bestehende Friedhof kann durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche erweitert werden. Mit einem Erdwall soll ein Sicht- und Lärmschutz zwischen dem Friedhof und dem Vertriebsunternehmen entstehen.

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Übrigshausen und befindet sich 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 umfasst eine Fläche von 4,0 ha und wird teilweise ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teilbereich befinden sich die schon bestehenden Gebäude der Firma DEMA. Im Norden schließt sich an den Geltungsbereich der Friedhof der Ortschaft Übrigshausen an. Westlich grenzt die Bundesstraße B 19 an und im Osten die Ortsdurchfahrt.

Als Vermeidungsmaßnahme ist neben baulichen Vorgaben insbesondere die Eingrünung des Plangebiets vorgesehen. Die weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches. Angedacht ist eine Maßnahme am Rand des Kupfermooses. Hier sollen Waldflächen in einen Lichtwald umgewandelt werden.

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

### U.10.5 Referenzliste

<b>Titel</b>	<b>Verfasser / Herausgeber</b>	<b>Datum</b>
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2018
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2018
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	11.10.2018
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte	LEL Schwäbisch Gmünd,	07.2009

und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	Abteilung 3	
---	-------------	--

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Tobel, 1. Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, 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.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 12,00 m.

Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

#### 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 dargestellten Bereichen sind auch unterirdisch keine Nebenanlagen zulässig.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B19, keine baulichen Anlagen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Stellplätze, Nebenanlagen(alle Teile) 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 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.

#### **P.6 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen zur B 19 ist unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen ist nicht zulässig.

#### **P.9 Private Grünflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen entlang der B 19 sind keine baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig. Die zur Entwässerung notwendigen Leitungen sind zulässig.

In den privaten Grünflächen sind gemäß Planeintrag Pflanzgebote festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken ist in der Grünfläche zulässig.



**P.10 Öffentliche Grünfläche – Friedhof**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlich angrenzenden Bereich wird eine „Öffentliche Grünfläche – Friedhof“ zur späteren Erweiterung des bestehenden Friedhofs festgesetzt.  
Der an die neu geplante Gewerbefläche angrenzende Wall ist mit einem Pflanzgebot belegt.  
Zur Eingrünung ist eine mehrreihige Hecke zu pflanzen

**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 durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

**P.12 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.12.1 Einzelpflanzgebote****Einzelbäume**

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind in der Grünfläche Bäume zu pflanzen.

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. Die Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

**Pflanzliste 1**

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis subsp. caucasica</i>	Kaukasische Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde

**P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote****Pfg1: Hecke:**

Innerhalb des Pflanzgebots 3 ist eine mehrreihige Feldhecke gemäß **Pflanzliste 2** anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 1,5 bis 2 m<sup>2</sup> 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 Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

**Pflanzliste 2:**

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Tobel, 1. Erweiterung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer von 1° bis 22° sowie Sheddächer und Tonnendächer.

### O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind nur aus technischen Gründen zulässig.

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.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

Aus ökologischen Gründen sind Einfriedungen mit immergrünen Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

### O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

## **O.6 Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

## **O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgrundstück zulässig.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B19, keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

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

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

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

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **H.3 Bodenschutz**

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 Lärmschutzmaßnahmen**

Es wird empfohlen, im Rahmen des Bauantrages ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, welches Aussagen über eine mögliche Beeinträchtigung der Friedhofnutzung macht..

## **H.6 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.7 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.8 Verkehrsflächen**

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

## **H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen**

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

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.10.2018
Auslegungsbeschluss	am	03.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.04. bis	24.05.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.08.2019

**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 03.04.2019

Untermünkheim,  
den 25.07.2019

**gez.**  
Maschke  
(Bürgermeister)

.....  
Maschke  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2019





## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Vertriebs GmbH DEMA ist seit über 10 Jahren in Übrigshausen ansässig. Zur Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung zur Vergrößerung der bisherigen Lagerkapazitäten mit Bürogebäude geplant. Im nördlichen Bereich sollen die bestehenden Lagergebäude um zwei Hallen mit Büros mit je knapp 4000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Somit können Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue werden geschaffen. Zudem wird eine Rückverlagerung von ausgelagerten Unternehmensbereichen angestrebt.

Die Flachdach-Hallen sind ca. 11 m hoch geplant. Die Erschließung erfolgt weiterhin von der Kupferstraße über die Straße „Am Tobel“.

Der Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tobel I“, wird weitestgehend übernommen und erweitert. Die Gesamtfläche beträgt 4,04 ha. Im Rahmen dieser Änderung soll auch die Fläche für eine eventuell später erforderliche Fläche zur Erweiterung des nördlich angrenzenden Friedhofs festgesetzt werden. Die östlich gelegenen Flurstücke Nr. 396 und Teile von 397/8 werden im Geltungsbereich nicht mehr mit einbezogen, weil die zukünftige Nutzung der Grundstücke noch offen ist

Der bestehende Friedhof kann durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche erweitert werden. Mit einem Erdwall soll ein Sicht- und Lärmschutz zwischen dem Friedhof und dem Vertriebsunternehmen entstehen.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 27.553 Ökopunkten. Diese Punkte sollen von der noch herzustellenden Maßnahme im Kupfermoor abgezogen werden. Wenn diese Maßnahme nicht durchgeführt werden kann, verpflichtet sich die Gemeinde Untermünkheim, den Ausgleich mit einer anderen Maßnahme innerhalb eines Jahres auszugleichen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde im Oktober 2018 durchgeführt. Die Erforderlichkeit der Planung wurde in der Abwägung der Stellungnahmen nachvollziehbar begründet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde gutgeheißen.

Der Sachverhalt betreffend Lärmemissionen durch den gewerblichen Neubau zum Friedhof wurde geprüft. Ein Lärmgutachten wird im Rahmen des Bauantrages empfohlen.

Gefordert wurde zudem eine Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kupferkreuzung. Dieser Knotenpunkt ist heute schon überlastet und durch den Erweiterungsbau entstehen zusätzliche Belastungen.

Im Rahmen der Planung des nördlich gelegenen neuen Interkommunalen Gewerbegebietes „Übrigshausen“ wird der Knotenpunkt, die Kupferkreuzung und ein evtl. zusätzlichen Knotenpunkt an der B19, 300 m in nördlicher Richtung genau geprüft und mittels eines Ausbaus den Gegebenheiten angepasst.

Entlang der Bundesstraße wird ein 20-m breiter Streifen mit einem Bauverbot belegt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.04. bis 24.05.2019 durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden behandelt, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und beschlossen.







# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TOBEL, 1. ERWEITERUNG " IN ÜBRIGSHAUSEN

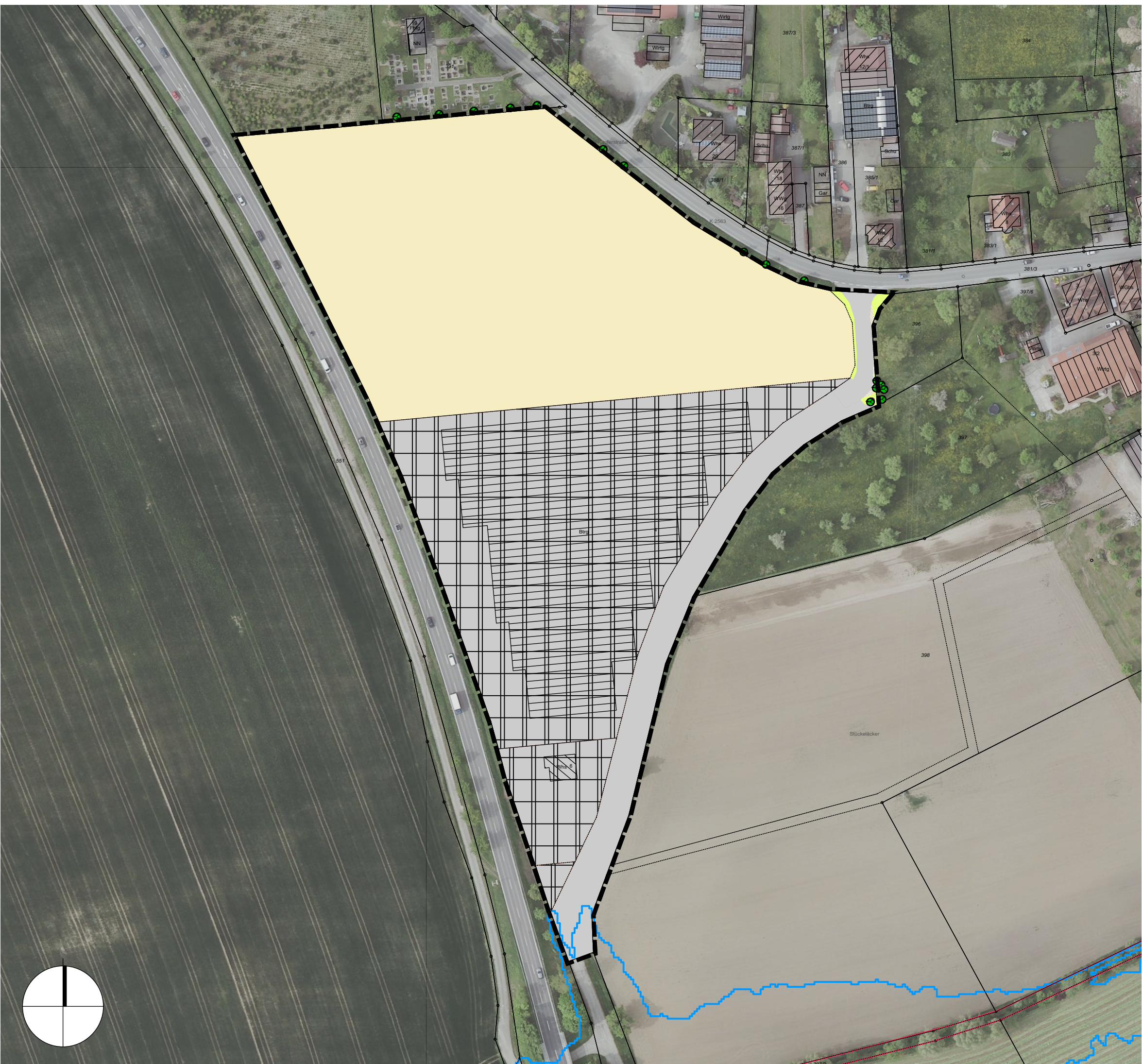
ANHANG 1: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

1:1.500



## ZEICHENERKLÄRUNG

-  Fettwiese mittlere Standorte
-  Acker
-  Laubbaum
-  Völlig versiegelte Straße oder Platz
-  Gewerbegebiet, bestehend
-  Geltungsbereich



## ANHANG 2

### I. Gesamtbilanz Eingriffsregelung

#### Gesamtbilanz

##### Planintern

Schutzgut	bisherige Wertstufe - bzw. Wert in Punkten	geplante Wertstufen- bzw. Wert in Punkten	Differenz in Wertpunkten					
			Tiere und Pflanzen	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	103.780	127.044	23.264					
Boden	41.510	16.104		-25.406				
Grundwasser	81.960	56.549			-25.411			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ					-		
Klima / Luft	verbal argumentativ						-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ							-

##### Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	23.264	0	23.264	
Boden	-25.406	0	-25.406	
Grundwasser	-25.411	0	-25.411	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
<b>Summe (Wertpunkte)</b>	<b>-27.553</b>	<b>0</b>	<b>-27.553</b>	

## II. Bilanz Schutzgüter

### II.I Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Bestand
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biopwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	120	1.560
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4 - 8	1,0	4	20.620	82.480
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	15.990	15.990
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	1	1,0	1	3.690	3.690
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1,0	2	30	60
<b>Summe</b>						<b>40.450</b>	<b>103.780</b>

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Planung
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biopwert Planung	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
13.92	Naturfernes Kleingewässer	4	1 - 4	1,8	7	320	2.304
60.60	Garten	6	6	1,0	6	4.052	24.312
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	6	6	1,0	6	7.870	47.220
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,0	14	1.520	21.280
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	22.840	22.840
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	1	1,0	1	3.840	3.840
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	4 - 8	1,0	656	8	5.248
<b>Summe</b>						<b>40.450</b>	<b>127.044</b>

Bilanz		
Gebiet	Status	Punkte (W <sub>P</sub> ) gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	103.780
Planung	Punkte nach dem Eingriff	127.044
<b>Summe</b>		<b>23.264</b>

#### Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

#### Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

## II.II Schutzgut Boden

Erfassung- und Auswertungsbogen										Bestand			
Gebiet Bestand		Umfang (ha)		Wert vor dem Eingriff				Werteinheit					
Bodenfunktion				S	N	W	F	S	N	W	F		
Fläche A (Flst. XXX)													
versiegelte Flächen		1,968			0	0	0		0,00	0,00	0,00		
teilversiegelte Fläche		0,003			1	1	1		0,00	0,00	0,00		
offene Flächen		2,074			2	1	3		4,15	2,07	6,22		
<b>Summe</b>		<b>4,045</b>						<b>4,15 2,08 6,23</b>					

Erfassungs- und Auswertungsbogen										Planung			
Gebiet Planung		Umfang (ha)		Wert nach dem Eingriff				Werteinheit					
Bodenfunktion				S	N	W	F	S	N	W	F		
Fläche A (Flst. XXX)													
versiegelte Flächen		3,239			0	0	0		0,00	0,00	0,00		
teilversiegelte Fläche		0,000			1	1	1		0,00	0,00	0,00		
offene Flächen		0,805			2	1	3		1,61	0,81	2,42		
bepflanzte Flächen		0,000			0	0	0		0,00	0,00	0,00		
<b>Summe</b>		<b>4,045</b>						<b>1,61 0,81 2,42</b>					

Bilanz		Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Werteinheit	Bodenfunktion			
	S			
	N	4,15	1,61	-2,54
	W	2,08	0,81	-1,27
	F	6,23	2,42	-3,81
<b>Summe</b>		<b>4,15</b>	<b>1,61</b>	<b>-2,54</b>

### Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

### Bodenfunktionen:

Sonderstandort für Natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W); Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

## II.III Schutzgut Grundwasser

Erfassungs- und Auswertungsbogen				Bestand			
Gebiet Bestand		Umfang (ha)		Wert vor dem Eingriff		Punkte (W <sub>p</sub> ) gesamt	
versiegelte Flächen		1,968		E		1,968	
teilversiegelte Fläche		0,003		D		0,006	
offene Flächen		2,074		C		6,222	
<b>Summe</b>		<b>4,045</b>				<b>8,196</b>	

Erfassungs- und Auswertungsbogen				Planung			
Gebiet Planung		Umfang (ha)		Wert nach dem Eingriff		Punkte (W <sub>p</sub> ) gesamt	
versiegelte Flächen		3,239		E		3,239	
teilversiegelte Fläche		0,000		D		0,000	
offene Flächen		0,805		C		2,416	
<b>Summe</b>		<b>4,045</b>				<b>5,655</b>	

Bilanz			
Gebiet	Punkte (W <sub>p</sub> ) vor dem Eingriff	Punkte (W <sub>p</sub> ) nach dem Eingriff	Punkte Wertstufen gesamt (W <sub>ges</sub> )
Bestand	8,196		8,196
Planung		5,655	5,655
<b>Summe</b>			<b>-2,541</b>

### Wertstufen Grundwasser:

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

## **II. IV Schutzgut Klima und Luft**

Verbal argumentativ, siehe Umweltbericht.

### **Wertstufen Klima und Luft:**

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

## **II. V Schutzgut Landschaft**

Verbal argumentativ, siehe Umweltbericht.

### **Wertstufen Landschaft:**

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

---

### **III. Bilanz Externe Kompensation**

**Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 27.553 Ökopunkten. Diese Punkte sollen von der noch herzustellenden Maßnahme im Kupfermoor abgezogen werden.**

---



## ANHANG 3

### Externe Kompensation

#### I. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets (Eingriffsregelung)

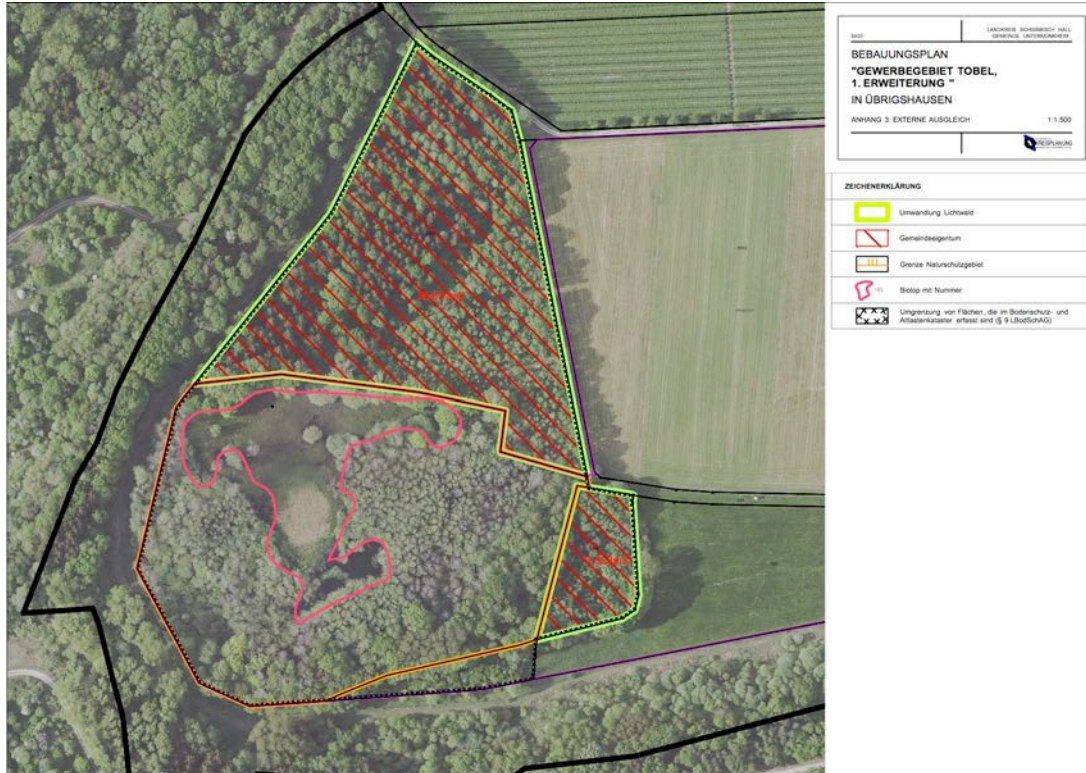
##### Laufende Nummer:

Gemarkung:	457 Übrigshausen
Flur:	0
Flurstücksnummer:	685, 685/1
Flurstücksfläche(n):	29.429 <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche:	29.429 m <sup>2</sup>
Ort:	Kupfermoor
Schutzstatus:	angrenzend an das Naturschutzgebiet „Kupfermoor“ angrenzend sowie teilweise innerhalb des FFH-Gebietes Ohrn,- Kupfer- und Forellental (NR. 67233311)
Bestand:	Teilbereiche mit absterbenden Eschen, Fichtenbestand
Maßnahmenbeschreibung:	Die Waldflächen sollen lichter gestaltet werden und teilweise durch Beweidung freigehalten werden.
Ausgleichspotenzial:	Aufwertung des bestehenden Kupfermoores durch die Freistellung der Randflächen. Aufwertung bestehender Fichtenbestände

**Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 27.553 Ökopunkten. Diese Punkte sollen von der noch herzustellenden Maßnahme im Kupfermoor abgezogen werden.**

**Wenn diese Maßnahme nicht durchgeführt werden kann, verpflichtet sich die Gemeinde Untermünkheim, den Ausgleich mit einer anderen Maßnahme innerhalb eines Jahres auszugleichen.**

---





**ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereichs)**

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GH Gebäudehöhe in m
- 0.8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0° - 25° Zulässige Dachneigung
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze
- Überbaubare / Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Sichfelder/von Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung freizuhalten Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Verkehrsflächen (Fahrtbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- LR Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächenhaftes Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HQ100 Hochwassergefahrenkarte Juni 2014
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

**ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereichs)**

- Biotop

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

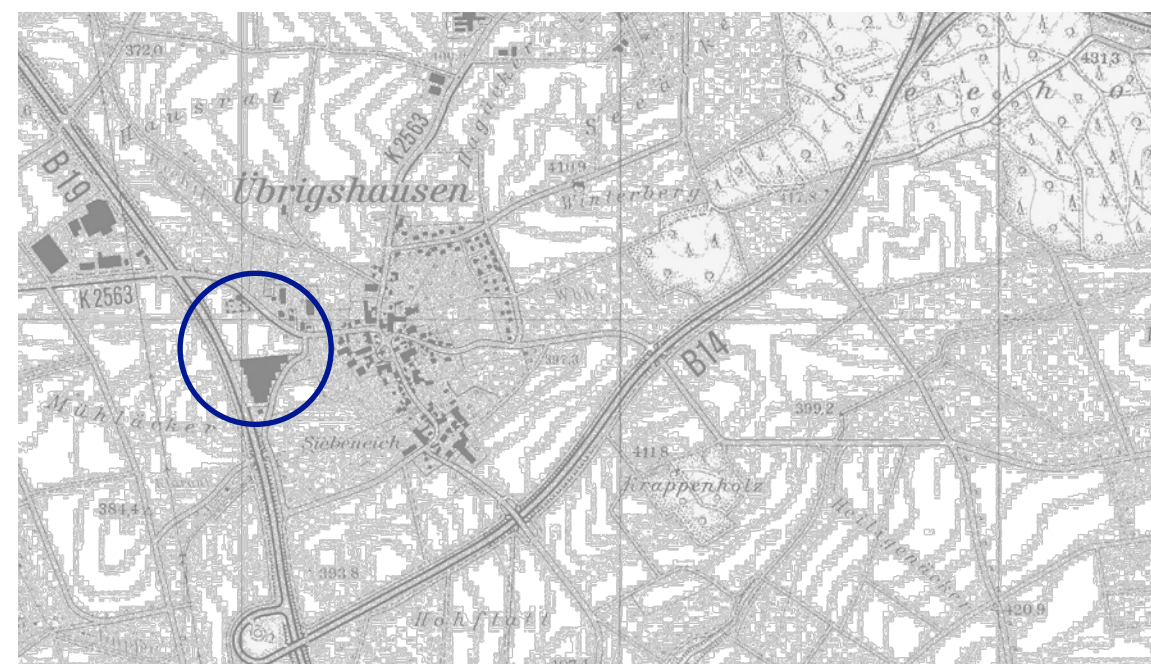
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, Dachneigung	Bauweise

6400 LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEBEGEBIET TOBEL,  
1. ERWEITERUNG"**

IN ÜBRIGSHAUSEN **1:1.000**

SATZUNGSBESCHLUSS 24.07.2019  
INKRAFTTRETEN 02.08.2019



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 05.10.2018
Auslegungsbeschluss		am 03.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.04.2019
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.04. bis 24.05.2019
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 02.08.2019

Entwurf gefertigt am 24.07.2019  
Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

**AUFGESTELLT**  
Untermünkheim, den 03.04.2019

**AUSGEFERTIGT**  
Untermünkheim, den 25.07.2019

gez. Maschke (Bürgermeister)

gez. Maschke (Bürgermeister)

FACHBEREICH KREISPLANUNG  
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL  
DEZERNAT 3 | BAU- UND UMWELTAMT  
MÜNCHENSTRASSE 1 | 71709 UNTERMÜNKHEIM  
74823 SCHWÄBISCH HALL  
FON 0714155-1245 | FAX 0714155-1999

# Amtliche Bekanntmachung

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes **"Gewerbegebiet Tobel, 1. Erweiterung"** in **Übrigshausen** und seinen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat Untermünkheim hat am 24.07.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Tobel, 1. Erweiterung"** in Übrigshausen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Maßgebend sind Bebauungsplan mit Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen) und Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 24.07.2019, gefertigt vom Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung.

Der Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Tobel, 1. Erweiterung"** sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Jeder kann den Bebauungsplan sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung (mit Umweltbericht) und Textteil sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

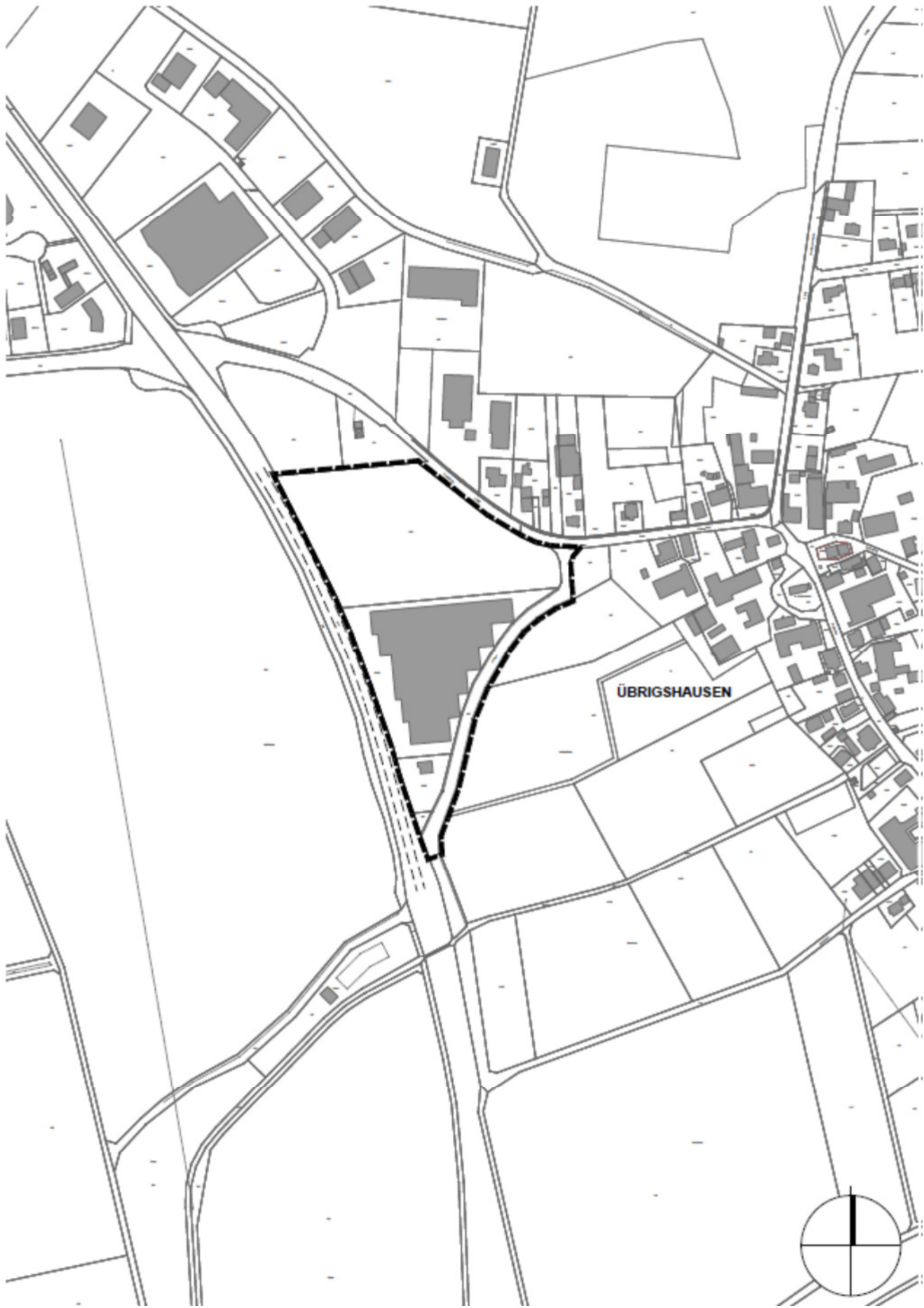
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.

gez. Maschke  
Bürgermeister



ÜBRIGSHAUSEN

