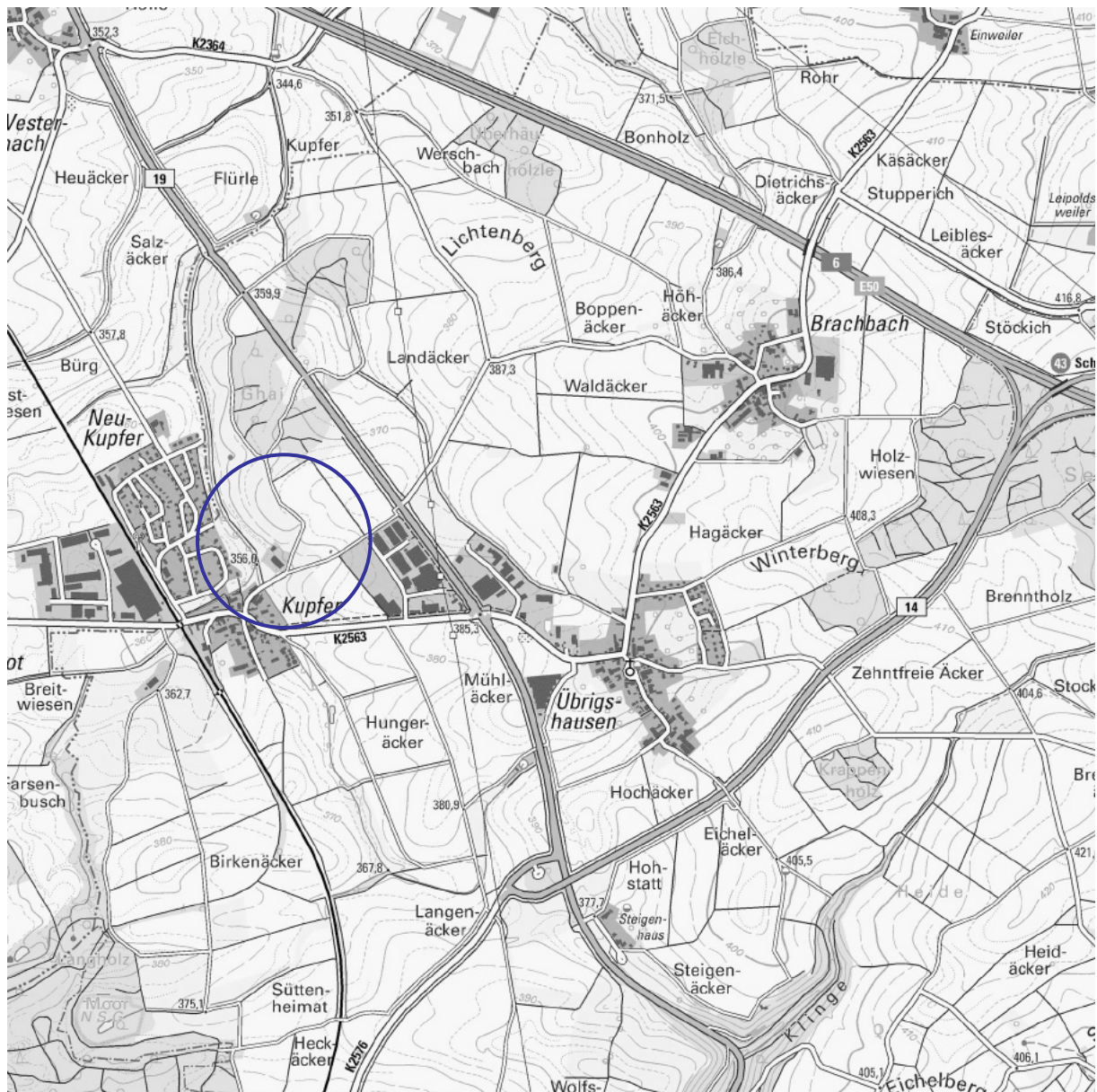




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE“

IN KUPFER

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.6.3 Nebenanlagen	15
B.6.4 Bauweise	15
B.6.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.6.8 Private Grünflächen	16
B.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.6.11 Pflanzgebote	16
B.6.12 Pflanzbindungen	16
B.7. Örtliche Bauvorschriften	17
B.7.1 Äußere Gestaltung	17
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.7.5 Stellplätze	17
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.8. Verkehrsinfrastruktur	18
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.9. Technische Infrastruktur	18
B.9.1 Abwasserbeseitigung	18
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	18
UMWELTBERICHT	19
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	19
U.2. Städtebauliche Konzeption	19
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	19

U.4. Beschreibung der Festsetzungen	19
U.5. Übergeordnete Planungen	19
U.5.1 Regionalplan	19
U.5.2 Bauleitplanung	19
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	19
U.5.2.2 Landschaftsplan	19
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	19
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	20
U.6.1 Untersuchungsgebiet	20
U.6.2 Untersuchungsumfang	20
U.6.3 Fachgutachten	20
U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	21
U.7.1 Schutzgebiete	21
U.7.2 Biotopschutz	21
U.7.3 Biotopverbund	22
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	23
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	24
U.7.6 Artenschutz	24
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	24
U.7.8 Denkmalschutz	26
U.7.9 Immissionsschutz	26
U.7.10 Landwirtschaft	26
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	27
U.7.12 Altlastensituation	27
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	27
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	27
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	27
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
U.8.1.3 Schutzgut Boden	30
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	32
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	32
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	33
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	34
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	35
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	35
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	35
U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	36
U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	36
U.9. Maßnahmenkonzeption	37
U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	37
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	38
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	38
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	38
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	38
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	39
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	39
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	39

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	39
U.10. Zusätzliche Angaben	39
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	39
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	40
U.10.4 Zusammenfassung	40
U.10.5 Referenzliste	42
TEXTTEIL	43
P Planungsrechtliche Festsetzungen	43
O Örtliche Bauvorschriften	49
H Hinweise und Empfehlungen	51
VERFAHRENSVERMERKE	53
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	55
 ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biototypen	
Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM2)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000	13
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	13
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000	23

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021

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 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) 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, Pflanzen und biologische Vielfalt
- 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

In dem Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch Schinder Tierkadaver entsorgt. Der aktuelle Gewannname des Gebietes und auch die Baugesuche für die ehemaligen Ställe auf vorliegendem Gelände wurden und werden unter dem Namen „Schindelhalde“ geführt. Daher bezieht sich der Projektname „Schindelhalde“ auf den aktuellen Gewannnamen und nicht auf die Historie.

Am östlichen Ortsrand von Kupfer, ca. 60 m vom Siedlungsrand entfernt, befindet sich im Außenbereich die Hofstelle eines ehemals privilegierten Landwirtes. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Aufgrund der Lage im Außenbereich konnten die sich in einem sehr guten Gebäudezustand befindlichen nun leerstehenden Gebäude, trotz zahlreicher Versuche, keiner im Außenbereich zulässigen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Untermünkheim ist daher bestrebt, eine gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu ermöglichen, da die Stallgebäude und die vorhandenen Umfahrungsflächen der Stallgebäude für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2020 gefasst und der Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung am 16.12.2020. Aufgrund aktueller Rechtsprechung und der Verortung der Hochwasserereignisse HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} innerhalb des Geltungsbereiches, ist es zwingend erforderlich das Plangebiet in diesem Bereich anzupassen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Als Gebäudebestand befinden sich auf der Fläche ein Mastschweinestall, ein Milchviehstall, mehrere Fahrsilos und zwei Güllehochbehälter.

Der Geltungsbereich soll den vorhandenen Gebäudebestand sehr eng umfassen. Bauliche Erweiterungsflächen der Hofstelle sind nicht erwünscht.

Hinsichtlich der zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung damit mögliche betriebsbedingte Emissionen zu keiner Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche führen.

Die verkehrliche Erschließung soll von Westen von Kupfer aus erfolgen, um keine weiteren Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraumes zu verursachen.

Zur Einbindung der Gewerbegebietsfläche zum randlich berührten Regionalen Grünzug erfolgt eine Eingrünung der gesamten Fläche.

Des Weiteren werden die Höhen über NHN festgesetzt und um die Überplanung des Plangebietes nicht zu sehr einzuschränken, nur eine Baugrenze festgesetzt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,72 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,72 ha	100,0 %
- Bauflächen	0,61 ha	84,6 %
- private Grünflächen	0,11 ha	15,4 %

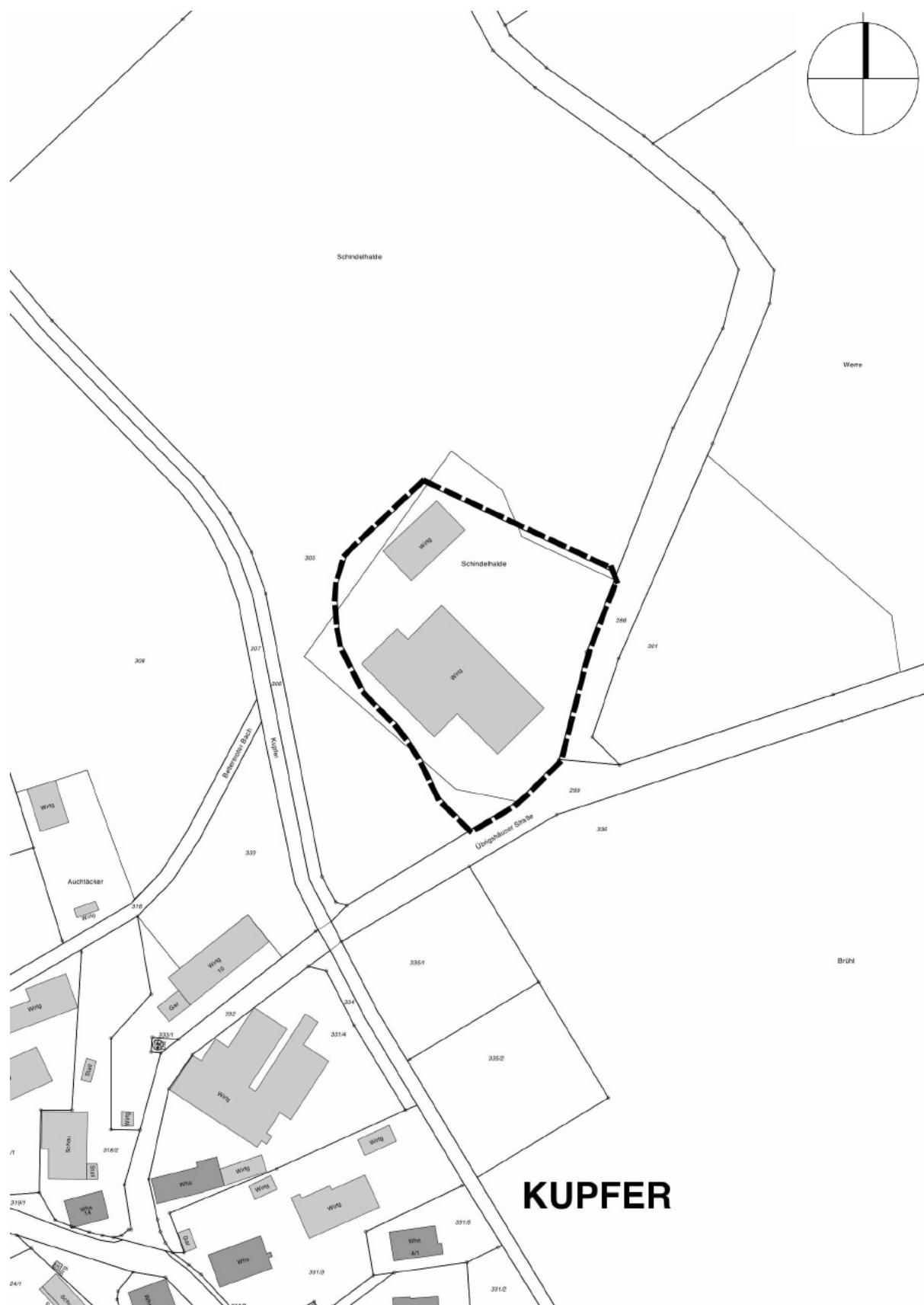


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Die bestehende Hofstelle liegt im Randbereich des Regionalen Grünzuges ‚Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene‘.



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 Naturhaushaltes auszurichten.*

Beurteilung:

In Abstimmungen mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken kann das Vorhaben aufgrund der randlichen Lage und der baulichen Vorprägung als Ausformung des Regionalen Grünzuges mitgetragen werden, sofern eine Eingrünung der Hofstelle zum Regionalen Grünzug erfolgt. Am nordöstlichen Rand der Hofstelle verläuft außerhalb des Geltungsbereiches eine geschützte Feldhecke parallel des gemeindeeigenen Feldweges. Zur Einbindung der Gewerbegebietsfläche zum randlich berührten Regionalen Grünzug erfolgt eine Eingrünung der gesamten Fläche.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" vom 17.11.2006 ist die Fläche als Außenbereichsfläche dargestellt.

Somit muss der Flächennutzungsplan im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig, so bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Braunsbach-Untermünkheim“ hat die Arbeitsgruppe Umwelt 2006 einen Landschaftsplan erstellt. Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

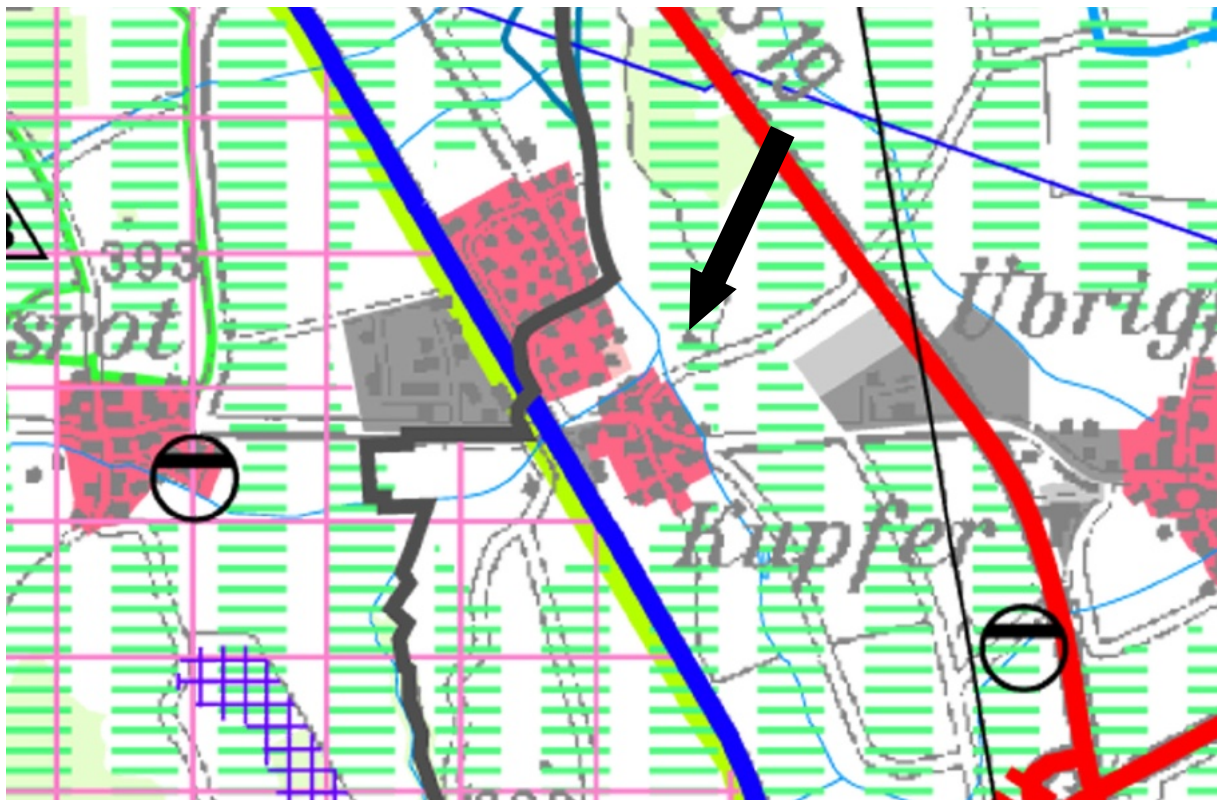


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

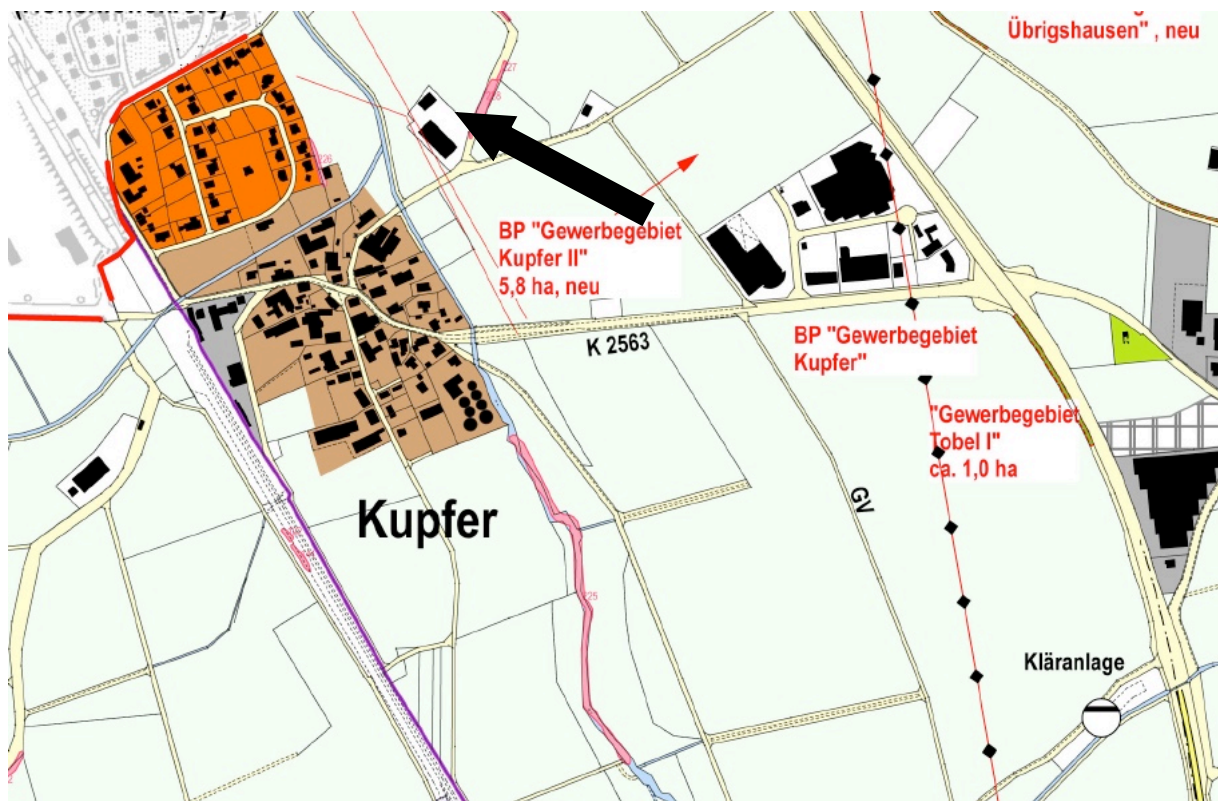


Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000

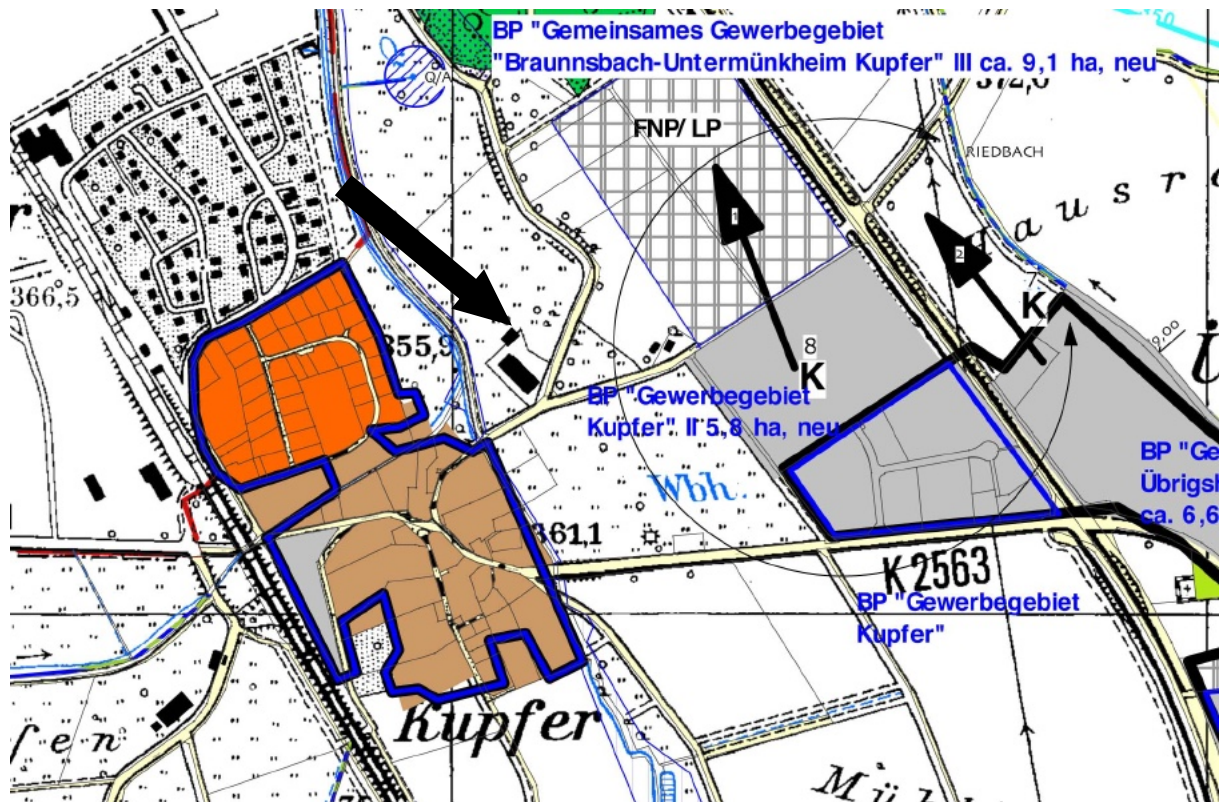


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Die festgesetzten Gebiete unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe baulicher Anlage über NHN. Daher gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das GEe 1 und GEe 2 gleichermaßen, sofern nicht explizit anders erwähnt.

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2** nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die festgesetzten Gebiete unterscheiden sich lediglich hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe baulicher Anlage über NHN.

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung

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

(2) *Zulässig sind*

1. *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
3. *Tankstellen*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

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

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **eingeschränkt**:

- Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich an diesem Standort nicht erwünscht und werden **nicht** zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration gem. Plansatz 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist der Annexhandel, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem 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.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Höhe baulicher Anlagen in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Für das festgesetzte G_{Ee1} wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 368,0 m über NHN festgelegt. Für das festgesetzte G_{Ee2} wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 367,0 m über NHN festgelegt.

B.6.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

B.6.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

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

B.6.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

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

B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.8 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Die private Grünfläche (PG1: Eingrünung) dient zur Eingrünung des Gewerbegebietes hin zur freien Landschaft.

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

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

B.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sind bei vorliegender Planung nicht erforderlich.

B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen zur Pflanzung einer Hecke sowie Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

B.6.11 Pflanzgebote

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

B.6.12 Pflanzbindungen

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

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

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

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

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand zu bewahren, sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 30° zulässig.

Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunem Dachmaterial auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen, dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen am höchsten Punkt jedoch nicht überschreiten.

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

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.

B.7.5 Stellplätze

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

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

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.8. Verkehrsinfrastruktur**B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die Zufahrt zu der zukünftigen Gewerbefläche soll von Kupfer erfolgen.

B.9. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt durch eine Anbindung an das vorhandene Versorgungssystem.

B.9.1 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird mittels Spülbohrtechnik abgeleitet.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Untermünkheim, im April 2026

Groh
(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 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ 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 nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Gemeinde Untermünkheim. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und besteht überwiegend aus einer ehemaligen Hofstelle. Es befinden sich zwei Stallgebäude, zwei Güllehochbehälter sowie mehrere Fahrhilos innerhalb des Geltungsbereiches. Die restlichen Flächen sind geschottert. Der Geltungsbereich ist durch einen Feldweg von der Kupfer aus zu erreichen.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2020 und November 2025 sowie Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt, dass keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall folgendes zu beachten:

- Schutzvorschriften des angrenzenden Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}
- nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 16824 127 0227), „Hohlweg nordöstlich Kupfer“ (Nr. 16824 127 0228)

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die ehemalige Hofstelle besteht aus zwei Stallgebäude sowie mehrere Fahrhilos und zwei Güllehochbehälter. Die Flächen um die Gebäude sind geschottert. Die Hofstelle darf nicht erweitert werden, somit kommt es durch die vorliegende Planung auch zu keinen neuen Beeinträchtigungen für Flächen oder Tiere außerhalb des Geltungsbereiches.

Es ist jedoch darauf zu achten, die nordöstlich liegende Hecke mit den Eichen entlang des Fahrhilos bei Umbaumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Vornutzung ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten notwendig. Dies wurde in einer Relevanzeinschätzung (30.10.2020) mit der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Im Jahr 2025 (03.11.2025) fand eine Plausibilisierung dieser Relevanzeinschätzung und eine Überprüfung der aktuellen Biotope statt. Da sich an der Biotopausstattung nichts verändert hat, bleibt eine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten weiterhin nicht notwendig (*Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, 27.11.2025*).

Streng geschützte Pflanzenarten können aufgrund der intensiven Nutzungen als Hofstelle mit Silo und Hofgebäuden inkl. Fahrwegen ausgeschlossen werden.

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

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop liegt zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“
(Nr. 168241270227)

geschützt als: Feldhecken und Feldgehölze

Fläche: 0,0275 ha

Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1996 teilweise noch zutreffend.

Die dichten Feldhecken sind 2015 auf Grund der Beimischung von Esche, Gewöhnlichem Pfaffenhütchen und Weißdorn keine reinen Haselhecken mehr. Brombeeren sind im Saum zahlreich vertreten.

1996: Zwei Haselhecken auf den Böschungen eines hohlwegartigen Weges. Die beiden Hecken sind teilweise lückig und werden von hohen Eschen und Birnbäumen überkront. In der Saumvegetation dominieren nitrophile Arten. Zwischen den beiden Hecken hat sich der Weg zu einem Hohlweg eingetieft. Die Heckenabschnitte entlang des Hohlwegs sind in dem Biotop mit der Nummer (0228) mit erfasst.

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion

Folgendes nach § 33 NatSchG besonders geschütztes Biotop liegt angrenzend an den Geltungsbereich:

- Biotopname: „Hohlweg nordöstlich Kupfer“
(Nr. 16824 127 0228)

geschützt als: Feldhecken und Feldgehölze, Hohlwege

Fläche: 0,0708 ha

Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1996 teilweise noch zutreffend, jedoch wurde einer der randseitigen Gräben im Zuge einer Wegeverbreiterung aufgefüllt und asphaltiert. Die Hecken sind in der Artenzusammensetzung durchmischt und somit keine reinen Hasel-Hecken mehr.

1996: 55 m langer Hohlweg nordöstlich Kupfer. Der nach Norden leicht ansteigende Hohlweg besitzt eine 3 m breite Sohle, mit einem 2 m breiten asphaltierten Fahrweg und 50 cm breiten, flachen Gräben beiderseits des Fahrweges. Die Böschungen sind bis zu 2 m hoch und 60° steil. Auf den Böschungen stocken beiderseits hochwüchsige Haselhecken mit überkronenden Eschen und eingewachsenen Birnbäumen. In der Krautschicht finden sich vor allem nitrophile Arten. Nach Norden läuft auf der östlichen Böschung, nach Süden auf der westlichen Böschung die Hecke über den Hohlweg hinaus weiter. Diese Heckenabschnitte sind in dem Biotop mit der Nummer (0227) erfasst.

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung

Prognose:

Das in den Geltungsbereich hineinragende Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ wird im Geltungsbereich über eine Pflanzbindung dauerhaft erhalten und geschützt. Es findet keine bauliche Veränderung in diesem Bereich statt.

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass das angrenzende Feldhecke dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommt.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen wird das Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ nicht negativ durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.7.4. „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG“.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume

(Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Im Biotopverbund ist der geschützte Hohlweg nordöstlich des Geltungsbereiches als Kernraum trockener Standorte dargestellt. Weitere Räume sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der bereits bebaute Geltungsbereich wird als Barrierefläche dargestellt.

Prognose

Der Hohlweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Somit verbleibt die Kernfläche unverändert erhalten. Die Hofffläche wird nicht erweitert. Somit wird die Barrierewirkung nicht verstärkt. Der Biotopverbund bleibt daher unbeeinträchtigt.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

U.7.5 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.7.6 Artenschutz

Die ehemalige Hofstelle besteht aus zwei Stallgebäude sowie mehrere Fahrsilos und zwei Güllehochbehälter. Die Flächen um die Gebäude sind geschottert. Die Hofstelle darf nicht erweitert werden, somit kommt es auch zu keinen neuen Beeinträchtigungen für Flächen oder Tierarten außerhalb des Geltungsbereiches.

Es ist darauf zu achten, die nordöstlich liegende Hecke mit den Eichen entlang des Fahrsilos nicht zu beeinträchtigen.

Auf Grund der Vornutzung ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten notwendig. Dies wurde in einer Relevanzeinschätzung (30.10.2020) und einer Plausibilisierung der Relevanzeinschätzung (27.11.2025) mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. In etwa 20 m Entfernung fließt das Oberflächengewässer „Kupfer“ entlang. Der Gewässerrandstreifen bleibt vom Vorhaben unberührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die

Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Angrenzend befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Die Wassertiefe beträgt laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ 0,25-0,5 m (abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor. Das Überschwemmungsgebiet resultiert aus dem Oberflächengewässer „Kupfer“. Der „Beltersroter Bach“ mündet ebenfalls in diesem Bereich in die Kupfer. Die ehemalige Hofstelle liegt erhöht (Aufüllung) in der Talau.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{extrem}) gekennzeichnet sind.

Angrenzend befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ_{extrem}). Die Ausdehnung deckt sich durch das ansteigende Gelände im Bereich der Hofstelle stark mit der HQ₁₀₀ Fläche. Zu den Überflutungstiefen und zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Untermünkheim hat das Ingenieurbüro SPEKTER im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss sammelt sich vor den Geländevertiefungen vor den Gebäuden und in den Fahrwegen um die Gebäude. Dabei können Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,2-0,5 m/s erreicht werden. Von außen kann die zu überplanende Fläche laut SRRM selbst nicht von Starkregenabflüssen betroffen sein.

Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen, da in vorliegendem Fall aber keine erheblichen Neu-Versiegelungen geplant sind, ist keine negative Auswirkung auf Überflutungsereignisse durch Starkregen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden daher auch keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt.

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Außenbereichssatzung, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt.

U.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kulturgüter, die nicht von der Planung getroffen sind.

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

In vorliegendem Fall sind keine Flächen der „Flurbilanz 2022“ betroffen, da die Flächen bereits bebaut sind.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar. Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den

Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

In vorliegendem Fall sind keine Flächen der „Bodenpotenzialkarte“ betroffen, da die Flächen bereits bebaut sind.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlastensituation

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, 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 nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Gemeinde Untermünkheim. Der zu überplanende Bereich ist eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im Außenbereich. Es befinden sich zwei Stallgebäude, zwei Güllehochbehälter sowie mehrere Fahrhilfen innerhalb des Geltungsbereiches. Der restlichen Flächen sind geschottert. Der Geltungsbereich ist durch einen Feldweg von Kupfer aus zu erreichen.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Gebäudeansammlungen der externen Hofstelle verschiebt sich durch die Planung nicht weiter in die freie Landschaft. Für das Gewerbegebiet ist eine Eingrünung zur freien Landschaft geplant. Zuwegungen, die in die freie Landschaft an der Hofstelle vorbei führen und zur Naherholung genutzt werden können, werden nicht verändert. Insgesamt betrachtet entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben 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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Gemeinde Untermünkheim. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene.

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemals rein landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Es befinden sich zwei Stallgebäude, zwei Güllehochbehälter sowie mehrere Fahrhilfen innerhalb des Geltungsbereiches. Der restlichen Flächen sind geschottert. Des Weiteren befinden sich neben randlichen Grünflächen mit unterschiedlicher Ausprägung (Fettwiese, nitrophytische Saumvegetation) auch einige wenige Gebüsch und eine Feldhecke im randlichen Geltungsbereich. Diese ist nach § 33 NatSchG B.-W. als „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) geschützt. Nördlich befindet sich das geschützte Biotop „Hohlweg nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270228).

Auf Grund der Vornutzung ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten notwendig. Dies wurde in einer Relevanzeinschätzung (30.10.2020) und einer Plausibilisierung der Relevanzeinschätzung (27.11.2025) mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Bestand der im Juli 2020 und November 2025 kartierten bzw. überprüften Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Bestand							
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	0,9*	12	814	9.524
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	6	6	1,0	6	627	3.762
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	12	10 - 21	0,9*	11	94	1.018
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 15	0,7*	8	281	2.164
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	52	881
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	9 - 27	0,9*	14	162	2.333
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	1.939	1.939
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	1.263	1.263
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1,0	2	1.954	3.908
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	3	1.530
Summe						7.186	28.322

Planung							
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	4.643	4.643
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	0,9*	12	1.161	13.584
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	1.244	4.976
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,0	14	138	1.932
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	5	2.550
Summe						7.186	27.685

Bilanz

Geltungsbereich	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	28.322
Planung	Punkte nach dem Eingriff	27.685
Summe		-637

- Es erfolgt eine Abwertung der mit * gekennzeichneten, innerhalb des Geltungsbereichs neben der Hofffläche liegenden Biotope 33.41, 35.11, 35.64, 42.20 (Bestand und Planung), aufgrund von artenarmer Ausbildung und Beeinträchtigungen durch die Eutrophierung (Güllehochbehälter, ehemalige Stallnutzung). Die in der Planung vorgesehen neue artenreiche Feldheckenpflanzung im Westen wird durch eine angrenzende externe Extensivierungsmaßnahme (eM1 – Umwandlung Intensivwiese in Fettwiese) vor zukünftiger Eutrophierung geschützt und kann daher im Planwert beim mittleren Planwert (Faktor 1) belassen werden.

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der oben aufgelisteten unbebauten Biotope werden diese ökologisch abgewertet und es gehen wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwar Pflanzgebote als Ausgleich und zur

Eingrünung geplant, diese Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung jedoch nur abmildern. Es entstehen daher insgesamt betrachtet negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.

Es wird durch die vorliegende Planung ein Ökopunktedefizit von -637 Ökopunkten im Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erzeugt. Diese sind auszugleichen. Dieses muss über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgrund der Vornutzung ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten notwendig. Dies wurde in einer Relevanzeinschätzung (30.10.2020) und einer Plausibilisierung der Relevanzeinschätzung (27.11.2025) mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

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 Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Holozäne Abschwemmassen im Übergang zum Auelehm im Südwesten sowie Lettenkeuper im Norden. Die sich darauf ausgebildeten Bodeneinheiten setzen sich aus tiefem bis mäßig tiefem Kolluvium und Pseudoglykolluvium (J53) mit einem Übergang zu Auenengley-Brauner Auenboden (J76) 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) mittel 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 Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch	3	12
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch	2,5	10
Filter- und Puffer für Schadstoffe	mittel bis hoch	2,5	10
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich hauptsächlich veränderte Bodenverhältnisse. Zum größten Teil sind die Flächen versiegelt oder teilversiegelt. Nur im nördlichen Randbereich stehen gewachsene Bodenstrukturen zur Verfügung. Daher wird auch nur die nördlich gelegene Bodeneinheit (J53) zur Bewertung herangezogen.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Bestand									
versiegelte Flächen	3.202		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	1.954		1	1	1	0	7.817	7.817	7.817
offene Flächen	2.029		3	2,5	2,5	0	24.352	20.294	20.294
Summe	7.186					0	32.169	28.110	28.110

Planung

Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
Planung									
versiegelte Flächen	5.749		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		1	1	1	0	0	0	0
offene Flächen	1.437		3	2,5	2,5	0	17.244	14.370	14.370
Summe	7.186					0	17.244	14.370	14.370

Bilanz

Ökopunkte	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
	S	0	0	0
	N	32.169	17.244	-14.925
	W	28.110	14.370	-13.740
	F	28.110	14.370	-13.740
Summe		29.463	15.328	-14.135

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

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 Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die

natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet. Insgesamt betrachtet entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung ein Ökopunktedefizit von -14.135 Ökopunkten im Schutzgut „Boden“ erzeugt. Diese sind auszugleichen.

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 der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die ehemalige Hofstelle besteht aus zwei Stallgebäuden, mehreren Fahrsilos und zwei Güllehochbehältern. Die Flächen um die Gebäude sind geschottert. Angrenzend befinden sich Flächen die für den Landesweiten Biotopverbund für alle drei Standorte wichtige Flächen.

Prognose

Die Hofstelle darf nicht erweitert werden, somit kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Die ehemalige Hofstelle befindet sich in der Talaue der Kupfer. Die randlich angrenzenden Biotopflächen und somit auch der Landesweite Biotopverbund bleiben unverändert. Die geplante angrenzende Ausgleichsfläche wertet durch Wiesenextensivierung den Landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte auf.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

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

Bestand

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Holozäne Abschwemmassen im Übergang zum Auelehm in der Talaue der Kupfer. Hydrogeologisch befindet sich der Bereich in den Jungquartären Flussskiesen. Diese werden als Grundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit betrachtet.

Westlich verläuft das Oberflächengewässer „Kupfer“. Der „Beltersroter Bach“ mündet ebenfalls in diesem Bereich in die „Kupfer“. Entlang der „Kupfer“ ist eine Überschwemmungsfläche des HQ₁₀₀ und des HQ_{extrem} ausgewiesen (Siehe auch Kapitel U.7.7 „Gewässerschutz / Hochwasserschutz“). Die ehemalige Hofstelle liegt aufgefüllt in der Talaue und wird durch die Überschwemmungsflächen nicht betroffen. Die Flächen um die Gebäude sind vorwiegend geschottert.

Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils bereits versiegelt oder teilversiegelt.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung der ehemals geschotterten Flächen und die 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. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Gemeinde Untermünkheim. Das Gelände steigt von der Kupfer Richtung Nordosten an. Die ehemalige Hofstelle befindet sich im Bereich der Talaue der Kupfer. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind größtenteils versiegelt oder teilversiegelt.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden teilweise in klimabelastende Flächen umgewandelt. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch größtenteils bereits versiegelt oder teilversiegelt sind, ist das Ausmaß der Beeinträchtigung für das Schutzgut als gering einzustufen.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Talaue. Die ehemalige Hofstelle besteht aus zwei Stallgebäuden, sowie mehreren Fahrsilos und zwei Güllehochbehältern. Die Flächen um die Gebäude sind geschottert.

Das Landschaftsbild der Talaue ist durch die Aufschüttung der ehemaligen Hofstelle teilvorbelastet. Der Geltungsbereich ist auf die Hofstelle begrenzt. Somit sind keine weiteren Erweiterungen geplant.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Gebäudeansammlung der Hofstelle verschiebt sich durch die geplante Bebauung nicht weiter in die freie Landschaft. Zur Eingrünung sind Grünflächen mit Bepflanzungen (Sträucher und Bäume) geplant. Insgesamt betrachtet entstehen daher nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich beinhaltet Stallungen und Wirtschaftsgebäude sowie Silos und Güllegruben. Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich. Angrenzend liegt ein archäologisches Denkmal.

Prognose

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kulturgüter, die nicht von der Planung getroffen sind. Bedenken bezüglich des angrenzenden archäologischen Denkmals können aufgrund der bereits bebauten Fläche zurückgestellt werden. Der Umgang mit Bodenfunden ist Bestandteil des Schriftteils zum Bebauungsplan und findet sich dort unter Hinweis H.1.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsbereichs bzw. durch eventuelles Löschwassereindringen zu negativen Beeinträchtigungen in das westlich befindliche Oberflächengewässer „Kupfer“ kommen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Da die Gebäude bereits vorhanden sind und es um die Nachnutzung dieser nach Aufgabe der bisherigen Nutzung geht, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

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.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	28.322	27.685	-637				
Boden	29.463	15.328		-14.135			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-637	15.680	15.043	
Boden	-14.135	0	-14.135	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-14.772	15.680	908	

Als externe Maßnahmen sind die Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese angrenzend an den Vorhabenbereich (eM1) geplant sowie die Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) westlich unmittelbar angrenzend an den Vorhabenbereich (eM2) (Siehe Anhang 2 „Externe Kompensation“). Insgesamt kann mit allen internen und externen Kompensationsmaßnahmen ein Ökopunktewert von 15.680 Ökopunkten erzielt werden. Das übersteigt das Defizit (-14.772) des Bebauungsplans um + 908 Ökopunkte. Dieser sehr geringe Überschuss wird dem vorliegenden Bebauungsplan zugeschrieben. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindelhalde“ gilt somit als vollständig ausgeglichen.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

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

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung von Wildobst- oder Streuobstbäumen (**EPfg1**)
- Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) (**FPfg1**)

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:

- Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM1**) *(in dieser Fläche werden naturnahe Regenrückhaltestrukturen wie z.B. Erdbecken zugelassen. Diese Strukturen sind extensiv entsprechend der Maßnahme eM1 zu bewirtschaften)*
- Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) westlich unmittelbar angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM2**)

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Die Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 16824 127 0227), die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind dauerhaft über eine Pflanzbindung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zusätzlich muss bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Es sind keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

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

U.10.4 Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordöstlich des Teilortes Kupfer in der Gemeinde Untermünkheim. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha und besteht überwiegend aus einer ehemaligen Hofstelle. Es befinden sich zwei Stallgebäude, zwei Güllehochbehälter sowie mehrere Fahrsilos innerhalb des Geltungsbereiches. Die restlichen Flächen sind geschottert. Der Geltungsbereich ist durch einen Feldweg von der Kupfer aus zu erreichen.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2020 und November 2025 sowie Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde zur Festlegung des Untersuchungsrahmens im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt (Relevanzeinschätzungen 30.10.2020 und 03.11.2025), dass keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

Das in den Geltungsbereich hineinragende Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ wird im Geltungsbereich über eine Pflanzbindung dauerhaft erhalten und geschützt. Es findet keine bauliche Veränderung in diesem Bereich statt. Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten. Der Landesweite Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Für die Gemeinde Untermünkheim hat das Ingenieurbüro SPEKTER im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss sammelt sich vor den Geländevertiefungen vor den Gebäuden und in den Fahrwegen um die Gebäude. Dabei können Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,2-0,5 m/s erreicht werden. Von außen kann die zu überplanende Fläche laut SRRM selbst nicht von Starkregenabflüssen betroffen sein. Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen, da in vorliegendem Fall aber keine erheblichen Neu-Versiegelungen geplant sind, ist keine negative Auswirkung auf Überflutungsereignisse durch Starkregen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden daher auch keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt. Flächen für Regenrückhalteeinrichtungen werden erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

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. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)
- Schutz der angrenzenden Feldheckenbiotope bei Baumaßnahmen
- Baum und Strauchpflanzungen
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden
- Pflanzung von Wildobst- oder Streuobstbäumen (**EPfg1**)
- Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) (**FPfg1**)

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.

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 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM1**) (*in dieser Fläche werden naturnahe Regenrückhaltestrukturen wie z.B. Erdbecken zugelassen. Diese Strukturen sind extensiv entsprechend der Maßnahme eM1 zu bewirtschaften*)
- Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) westlich unmittelbar angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM2**)

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

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

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

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juli 2020 und November 2025
Empfehlungen für die Be- wertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Er- mittlung von Art und Um- fang von Kompensations- maßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landes- anstalt für Umweltschutz Ba- den-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland- Biotopkartierung Baden- Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Land- tag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirt- schaft, Ernährung und Länd- lichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2025

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis: Sofern nicht explizit anders erwähnt, gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das festgesetzte GEe 1 und GEe 2 gleichermaßen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des Annexhandels, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem 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.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des Annexhandels, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem 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.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1:

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 368,0 m über NHN festgesetzt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2:

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 367,0 m über NHN festgesetzt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1:

Die ermittelte EFH beträgt 360,0 m über NHN.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2:

Die ermittelte EFH beträgt 358,0 m über NHN.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gebäude jedoch nur bis zu einer Kubatur von 40 m³. Die Höhe der Nebenanlagen darf eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

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

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

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

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

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit mehreren Teilflächen festgesetzt (PG1: Eingrünung). Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden dort gemäß Planeintrag Bäume (Einzelpflanzgebot EPfg1) und Sträucher (Flächenhaftes Pflanzgebot FPfg1) als Pflanzgebote festgesetzt.

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

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

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

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M1: Etablierung einer artenreichen Fettwiese

Auf der dargestellten Maßnahmenflächen (M1) ist artenreiches Grünland herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür muss zunächst eine Aushagerung der derzeitigen Intensivwiese erfolgen.

In den ersten Entwicklungsjahren ist daher eine Düngung unzulässig und eine vier- fünf-schürige Mahd entsprechend dem Aufwuchs durchzuführen, bis die Wüchsigkeit des Bestandes reduziert ist. Ein früher Schröpschnitt kann gerade in den ersten Jahren durchaus im Sinne des Nährstoffentzuges sinnvoll sein und eine Obergrasdominanz zugunsten des Kräuteranteils verringern. Spätestens ab dem 4. Jahr sollte die Maßnahmenfläche zwischen 2mal oder 3mal gemäht werden. Die Erstmahd sollte dann ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen. Es wird empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Ausbreitung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Auf die Eindämmung der Ausbreitung unerwünschter Arten (z.B. Krauser Ampfer) ist dabei Acht zu geben. Das Mahdgut ist

zwingend abzuräumen. Es empfiehlt sich das Mahdgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Nach den ersten Jahren der Bewirtschaftungsumstellung sollte das dann vorhandene Artenspektrum überprüft werden. Sollte sich keine artenreichere Fettwiese etabliert haben, so sind Nachsaaten vorzunehmen. Dabei reicht eine streifenweise Nachsaat auf 1/3 der Fläche, von der sich die entsprechenden Arten wieder ausbreiten können. Für die Einsaat ist entsprechendes autochthones (Süddeutsches Hügel- und Bergland) Saatgut einer Fettwiesenmischung (z.B. „02 Frischwese/Fettwiese“ der Firma Rieger-Hofmann) anzusäen oder durch Heumulchsaat von einer Spenderfläche zu übertragen. Bei letzterer Vorgehensweise ist darauf zu achten, dass es sich bei der Spenderfläche um eine artenreiche Fettwiese handelt und die Standortbedingungen ähnlich denen der Empfängerfläche sind. Eine entsprechende Bodenbearbeitung vor der Ansaat (z.B. umbruchlose Bodenbearbeitung mittels Kreiselgrubber) ist in beiden Fällen empfehlenswert. Eine Mähgutübertragung sollte fachlich begleitet werden.

Im Herbst ist eine kurze Nachbeweidung mit mähähnlichem Charakter in der Regel möglich (keine Standweide!). Sie darf jedoch keine Artenverarmung zur Folge haben.

Eine Düngung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald sich ein stabiler Fettwiesenbestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung (Gewässerrandstreifen beachten), die sich an folgenden Werten orientieren kann, erfolgen:

- Festmist
 - o bis zu 100 dt/ha
 - o Herbstausbringung **oder**
- Gülle
 - o bis zu 20m³ verdünnte Gülle (TS-Gehalt etwa 5 %)
 - o nicht zum ersten Aufwuchs **oder**
- Mineraldünger
 - o bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha
 - o kein mineralischer Stickstoff.

S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender Biotope

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass das angrenzende Feldhecke dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommt.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Pflanzung von Streuobst- oder Wildobstbäumen:

Gemäß Planeintrag sind im Südosten 3 Obstbäume oder Wildobstbäume (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Pflanzstellen können bis zu 5 m parallel entlang der Pflanzlinie vom Planeintrag abweichen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Da sich die Pflanzung im Wirkbereich des Bibers befindet, ist auf Frassspuren zu achten und ggf. ein Schutz einzurichten.

Pflanzliste 1:

<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel - Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Holz - Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Geeignete Obstbaumsorten können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

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

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg1: Artenreiche Hecke aus Sträuchern (ergänzend zu externer Maßnahme eM2)

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg1) festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Da sich die Pflanzung im Wirkbereich des Bibers befindet, ist auf Frassspuren zu achten und ggf. ein Schutz einzurichten.

Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 2 (davon mind. 7 Arten)

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

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

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

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Hinweis: Sofern nicht explizit anders erwähnt, gelten die Örtlichen Bauvorschriften für das festgesetzte GEe 1 und GEe 2 gleichermaßen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

Es sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis max. 30° zulässig.

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

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die

Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Gesamthöhe von max. 5,0 m zulässig. Dabei darf die Werbefläche die Maße von max. 2,5 m Höhe und von max. 1,50 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht 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 Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 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.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.08.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.12.2025
Auslegungsbeschluss	am	22.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.04.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.05.	bis 08.06.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.07.2026
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall (§ 10 Abs. 2 BauGB) – Genehmigungsfiktion eingetreten	am	30.09.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	16.10.2026

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 22.04.2026

Untermünkheim,
den 23.07.2026

gez.
Groh
(Bürgermeister)

.....
Groh
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.04.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Am östlichen Ortsrand von Kupfer, ca. 60 m vom Siedlungsrand entfernt, befindet sich im Außenbereich die Hofstelle eines ehemals privilegierten Landwirtes. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Aufgrund der Lage im Außenbereich konnten die sich in einem sehr guten Gebäudezustand befindlichen nun leerstehenden Gebäude, trotz zahlreicher Versuche, keiner im Außenbereich zulässigen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Untermünkheim ist daher bestrebt, eine gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu ermöglichen, da die Stallgebäude und die vorhandenen Umfahrungsflächen der Stallgebäude für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2020 gefasst und der Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung am 16.12.2020. Aufgrund aktueller Rechtsprechung und der Verortung der Hochwasserereignisse HQ100 und HQextrem innerhalb des Geltungsbereiches, ist es zwingend erforderlich das Plangebiet in diesem Bereich anzupassen.

Die verkehrliche Erschließung soll von Westen von Kupfer aus erfolgen, um keine weiteren Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraumes zu verursachen. Zur Einbindung der Gewerbegebietsfläche zum randlich berührten Regionalen Grünzug erfolgt eine Eingrünung der gesamten Fläche.

Aufgrund der Vornutzung ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten notwendig. Dies wurde in einer Relevanzeinschätzung (30.10.2020) mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Im Jahr 2025 (03.11.2025) fand eine Plausibilisierung dieser Relevanzeinschätzung und eine Überprüfung der aktuellen Biotope statt. Da sich an der Biotopausstattung nichts verändert hat, bleibt eine artenschutzrechtliche Untersuchung streng geschützter Tierarten weiterhin nicht notwendig (*Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, 27.11.2025*).

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.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Pflanzung von Wildobst- oder Streuobstbäumen (**EPfg1**)

Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) (**FPfg1**)

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:

Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM1**) (*in dieser Fläche werden naturnahe Regenrückhaltestrukturen wie z.B. Erdbecken zugelassen. Diese Strukturen sind extensiv entsprechend der Maßnahme eM1 zu bewirtschaften*)

Pflanzung von Sträuchern (artenreiche Hecke) westlich unmittelbar angrenzend an den Vorhabenbereich (**eM2**)

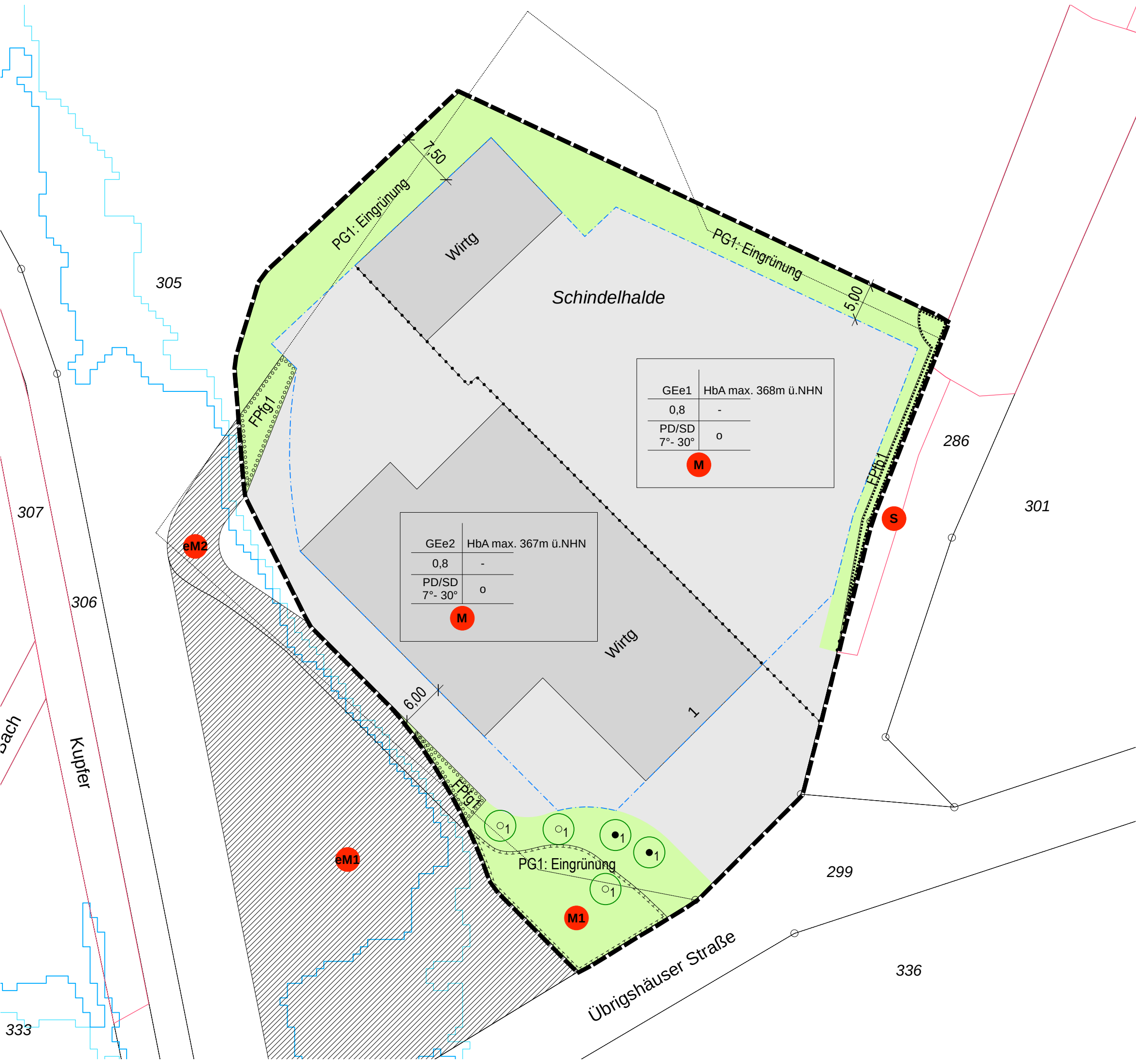
Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert. Die Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 16824 127 0227), die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind dauerhaft über eine Pflanzbindung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zusätzlich muss bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen das angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken I nordöstlich Kupfer“ (Nr. 168241270227) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.12.25. bis 22.01.26. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.05.2026 bis 08.06.2026. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel beteiligt. Daraus ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes.

Am 22.07.2026 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.



6561

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE"
IN KUPFER

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS 22.07.2026
INKRAFTTRETEN 16.10.2026

22.04.2026

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
UNTERMÜNKHEIM SCHWÄBISCH HALL

ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

- GEE1,2

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- HbA

Höhe baulicher Anlagen in m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0,8

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- PD

Pultdach (§ 74 Abs. 1 LBO)
- SD

Satteldach (§ 74 Abs. 1 LBO)
- 7° - 30°

Zulässige Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)
- o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- M

Maßnahmen für den Artenschutz,
Pflanzenverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PG1

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- M1

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- FPfg1

Flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- FPfb1

Flächenhafte Pflanzbindung (FPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- O1

Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1

Einzelpflanzbindung (EPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HQ₁₀₀

Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- HQ_{ext.}

Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

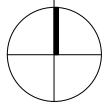
ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- S

Schutz des angrenzenden geschützten Biotops
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- eM1 eM2

externe Maßnahme 1+2: Fläche
- gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop
(Amtliche Kartierung)

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





ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

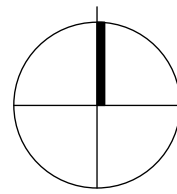
- GEe1,2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- HbA Höhe baulicher Anlagen in m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- PD Pultdach (§ 74 Abs. 1 LBO)
- SD Satteldach (§ 74 Abs. 1 LBO)
- 7° - 30° Zulässige Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)
- 0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Maßnahmen für den Artenschutz, Pflanzenverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächenhafte Pflanzbindung (FPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einzelpflanzbindung (EPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HQ₁₀₀ Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- HQ_{ext} Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- Schutz des angrenzenden geschützten Biotops (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- externe Maßnahme 1+2: Fläche
- gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Anrliche Kartierung)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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



6561

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE UTERMUNKHEIM



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE"
IN KUPFER

1:500

SATZUNGSBESCHLUSS 22.07.2026
INKRAFTTRETEN 16.10.2026



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 22.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 07.08.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 10.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.12.2025
Auslegungsbeschluss		am 22.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 30.04.2026
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 08.05. bis 08.06.2026
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 22.07.2026
Genehmigung Landratsamt Schwäbisch Hall -Genehmigungsfiktion eingetreten	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 30.09.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 16.10.2026

Entwurf gefertigt am 22.04.2026
Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Kreisplanung

Fuhrmann

AUFGESTELLT

Utermünkheim, den 22.04.2026

AUSGEFERTIGT

Utermünkheim, den 23.07.2026

gez.
Groh (Bürgermeister)

.....
Groh (Bürgermeister)

DEZERNAT 4 FÜR BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 41 | ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0714755-7244 | FAX 0714755-1559

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE"
IN KUPFER
1:500

ANHANG 1: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

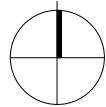


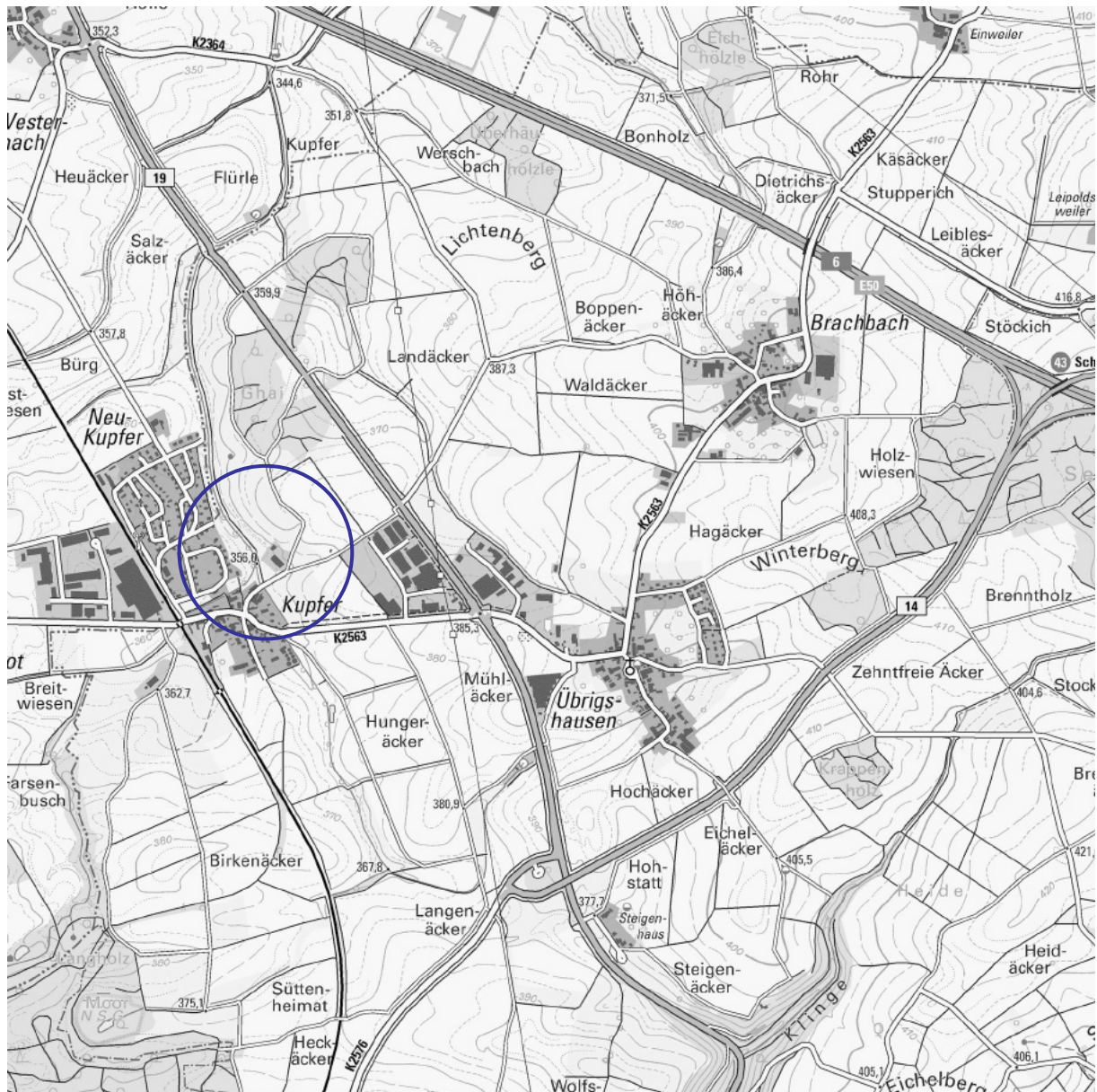
ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

- 33.41 Fettwiese mittlere Standorte
- 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland
- 35.11 Nitrophytische Saumvegetation
- 35.64 Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- 42.20 Gebüsche mittlerer Standorte
- 45.10 - 45.30 Laubbaum
- 45.10 - 45.30 Obstbaum
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- HQ₁₀₀ Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- HQ_{ext.} Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Amtliche Kartierung)





ANHANG 2 EXTERNE KOMPENSATION ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE“ IN KUPFER

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
EXTERNE KOMPENSATION	3
A.1. Ausgleichsmaßnahme außerhalb Planungsgebiet (Eingriffsregelung)	3
A.1.1 eM1: Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese	3
A.1.2 eM2: Pflanzung einer artenreichen Hecke (Strauchpflanzungen)	5
A.2. Bilanz Ausgleichsmaßnahmen	7

EXTERNE KOMPENSATION

A.1. Ausgleichsmaßnahme außerhalb Planungsgebiet (Eingriffsregelung)

A.1.1 eM1: Etablierung einer Fettwiese durch Extensivierung einer Intensivwiese

Gemarkung:	Übrigshausen (457)
Flur:	Übrigshausen (0)
Flurstücksnummer:	305
Flurstücksfläche(n):	49.003 m ²
Maßnahmenfläche:	1.934 m ²
Ort:	Die Maßnahmenfläche liegt östlich der des Fließgewässers „Kupfer“ im Bereich der Ortschaft Kupfer. Damit befindet sie sich direkt angrenzend an die Eingriffsfläche.
Schutzstatus:	Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem}
Bestand:	Es handelt sich um eine Intensivwiese, die 5-6 mal im Jahr gemäht und entsprechend häufig gedüngt wird.
Maßnahmenbeschreibung:	Auf der Maßnahmenfläche eM1 (siehe Anhang 2, Plan) ist durch Extensivierung der Bewirtschaftung aus einer Intensivwiese eine artenreichere Fettwiese zu entwickeln. Hierfür muss zunächst eine Aushagerung der derzeitigen Intensivwiese erfolgen. In den ersten Entwicklungsjahren ist daher eine Düngung unzulässig und eine vier- fünfschürige Mahd entsprechend dem Aufwuchs durchzuführen, bis die Wüchsigkeit des Bestandes reduziert ist. Ein früher Schröpfschnitt kann gerade in den ersten Jahren durchaus im Sinne des Nährstoffentzuges sinnvoll sein und eine Obergrasdominanz zugunsten des Kräuteranteils verringern. Spätestens ab dem 4. Jahr sollte die Maßnahmenfläche zwischen 2mal oder 3mal gemäht werden. Die Erstmahd sollte dann ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen. Es wird empfohlen, den Schnittzeitpunkt von Jahr zu Jahr etwas zu variieren, um Dominanzbildungen einzelner Arten entgegenzuwirken und die Aussamung aller vorkommenden Arten zu gewährleisten. Auf die Eindämmung der Ausbreitung unerwünschter Arten (z.B. Krauser Ampfer) ist dabei Acht zu geben. Das Mahdgut ist zwingend abzuräumen. Es empfiehlt sich das Mahdgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig. Nach den ersten Jahren der Bewirtschaftungsumstellung sollte das dann vorhandene Artenspektrum überprüft werden. Sollte sich keine artenreichere Fettwiese etabliert haben, so sind Nachsaaten vorzunehmen. Dabei reicht eine streifenweise Nachsaat auf 1/3 der Fläche, von der sich die entsprechenden Arten wieder ausbreiten können. Für die Einsaat ist entsprechendes autochthones (Süddeutsches Hügel- und Bergland) Saatgut einer Fettwiesenmischung (z.B. „02 Frischwese/Fettwiese“ der Firma Rieger-Hofmann) anzusäen oder durch Heumulchsaat von einer Spenderfläche zu übertragen. Bei letzterer Vorgehensweise ist darauf zu achten, dass es sich bei der Spenderfläche um eine artenreiche Fettwiese handelt und die

Standortbedingungen ähnlich denen der Empfängerfläche sind. Eine entsprechende Bodenbearbeitung vor der Ansaat (z.B. umbruchlose Bodenbearbeitung mittels Kreiselgrubber) ist in beiden Fällen empfehlenswert. Eine Mähgutübertragung sollte fachlich begleitet werden.

Im Herbst ist eine kurze Nachbeweidung mit mahdähnlichem Charakter in der Regel möglich (keine Standweide!). Sie darf jedoch keine Artenverarmung zur Folge haben.

Eine Düngung ist in den ersten Jahren zur Aushagerung der Fläche nicht zulässig. Sobald sich ein stabiler Fettwiesenbestand ausgebildet hat, kann alle zwei bis drei Jahre eine Erhaltungsdüngung (Gewässerandstreifen beachten), die sich an folgenden Werten orientieren kann, erfolgen:

- Festmist
 - o bis zu 100 dt/ha
 - o Herbstausbringung **oder**
- Gülle
 - o bis zu 20m³ verdünnte Gülle (TS-Gehalt etwa 5 %)
 - o nicht zum ersten Aufwuchs **oder**
- Mineraldünger
 - o bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha
 - o kein mineralischer Stickstoff.

Hinweis: In der Maßnahmenfläche eM1 werden naturnahe Regenrückhaltestrukturen wie z.B. Erdbecken zugelassen. Diese Strukturen sind extensiv entsprechend der Maßnahmenbeschreibung zu eM1 zu bewirtschaften.

Ausgleichspotenzial:

Die vorhandene Intensivwiese wird extensiviert und hin zu einer Fettwiese entwickelt. Durch ein angepasstes Mahdregime und Düngeverzicht können sich artenreiche Bestände entwickeln. Diese dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, insbesondere Insekten und den sich von ihnen ernährende Arten wie Fledermäuse und Vögel. Das Belassen von Grasstreifen (Staffelmahd) fördert die Entwicklung von Lebensräumen zusätzlich.

Durch den Verzicht auf Düngereintrag vermindern sich auch die negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Denn die unterbleibende Düngung und die Verbesserung der Filter- und Puffereigenschaften gegenüber umliegenden gedüngten Flächen gelangen weniger Einträge in den Boden sowie das angrenzende Gewässer. Durch das optisch ansprechendere Bild einer „Blumenwiese“ ergibt sich zudem auch eine Aufwertung für das Landschaftsbild.

Die Maßnahme trägt zur Stärkung des landesweiten Offenlandbiotopverbundes für mittlere Standorte bei.

A.1.2 eM2: Pflanzung einer artenreichen Hecke (Strauchpflanzungen)

Gemarkung:	Übrigshausen (457)																										
Flur:	Übrigshausen (0)																										
Flurstücksnummer:	305																										
Flurstücksfläche(n):	49.003 m ²																										
Maßnahmenfläche:	340 m ²																										
Ort:	Die Maßnahmenfläche liegt östlich der des Fließgewässers „Kupfer“ im Bereich der Ortschaft Kupfer. Damit befindet sie sich direkt angrenzend an die Eingriffsfläche.																										
Schutzstatus:	Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem}																										
Bestand:	Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um die Böschung, die den Vorhabensbereich der „Schindelhalde“ im Westen umgibt. Die Böschung wird selten angemulcht und durch die Bewirtschaftung hat sich aktuell eine „grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation“ herausgebildet.																										
Maßnahmenbeschreibung:	Innerhalb der im Plan als eM2 dargestellten Fläche ist eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Die Sträucher sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Da sich die Pflanzung im Wirkungsbereich des Bibers befindet, ist auf Frassspuren zu achten und ggf. ein Schutz einzurichten. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden. Pflanzliste 1 (davon mind. 7 Arten) aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm: <table> <tr> <td><i>Cornus sanguinea</i></td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr> <td><i>Corylus avellana</i></td><td>Haselnuss</td></tr> <tr> <td><i>Euonymus europaeus</i></td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr> <td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Rainweide</td></tr> <tr> <td><i>Lonicera xylosteum</i></td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr> <td><i>Prunus spinosa</i></td><td>Schlehe</td></tr> <tr> <td><i>Rosa canina</i></td><td>Hundsrose</td></tr> <tr> <td><i>Rosa corymbifera</i></td><td>Heckenrose</td></tr> <tr> <td><i>Rosa rubiginosa</i></td><td>Wein-Rose</td></tr> <tr> <td><i>Salix purpurea</i></td><td>Purpur-Weide</td></tr> <tr> <td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr> <td><i>Viburnum lantana</i></td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr> <td><i>Viburnum opulus</i></td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> </table>	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel																										
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss																										
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen																										
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide																										
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche																										
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe																										
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose																										
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose																										
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose																										
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide																										
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder																										
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball																										
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball																										

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden.

Ausgleichspotenzial: Die Feldhecke stellt einen Nahrungs- und Lebensraum für Heckenbrüter, Insekten und Zauneidechsen dar und dient als lineares Vernetzungselement im Biotopverbund mittlerer Standorte auch für weitere Arten.

A.2. Bilanz Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Biototyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Bilanzwert
eM1 Etablierung Fettwiese							
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	6	6	1,0	6	1.934	11.604
Summe						1.934	11.604

eM2 Anlage Feldhecke							
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 15	0,7	8	340	2.618
Summe						340	2.618

Planung

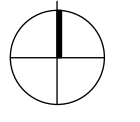
Nr.	Biototyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Bilanzwert
eM1 Etablierung Fettwiese							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	1.934	25.142
Summe						1.934	25.142

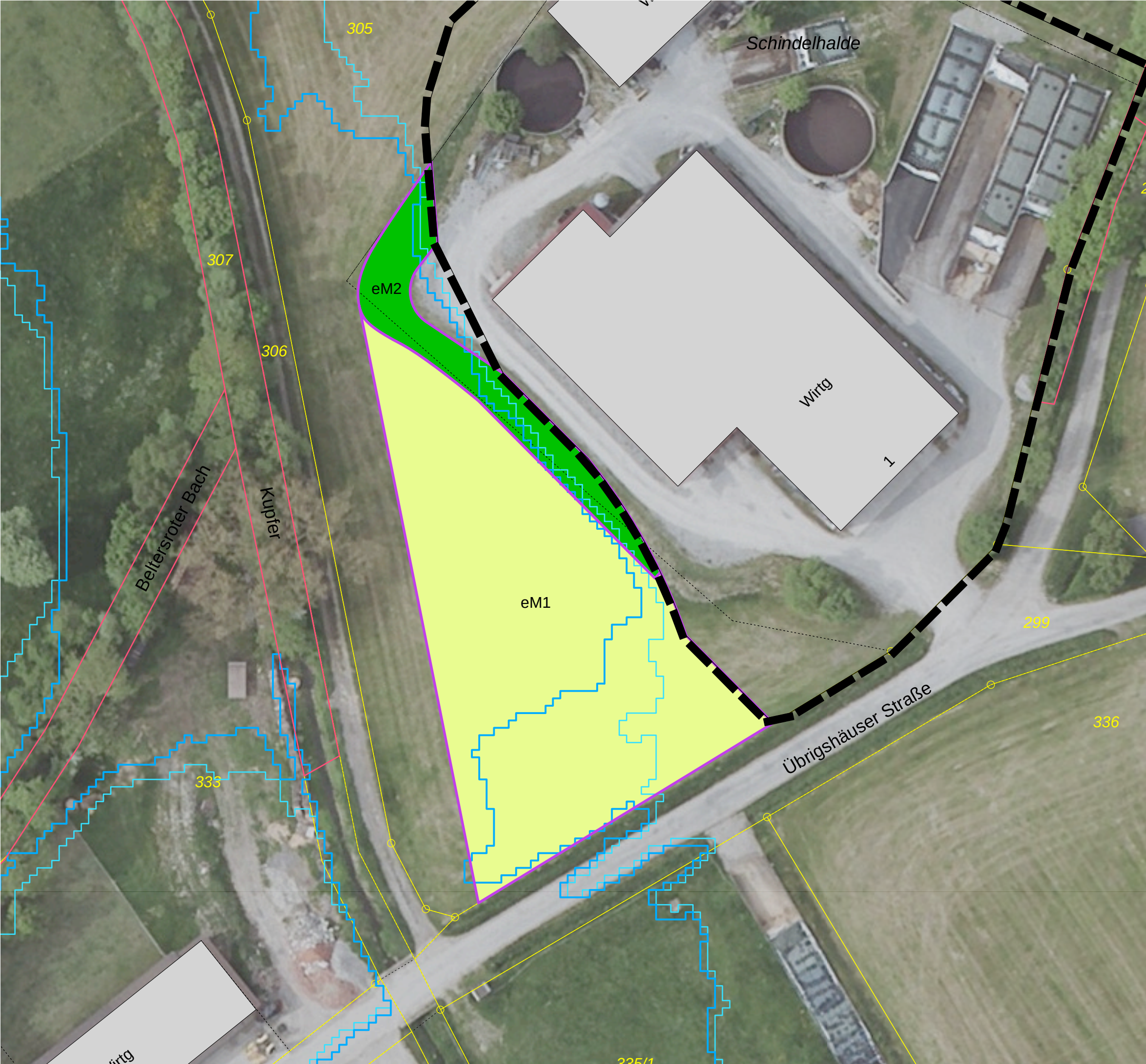
eM2 Anlage Feldhecke							
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,0	14	340	4.760
Summe						340	4.760

Gesamt: **15.680**

1:2.500

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL





BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SCHINDELHALDE"
IN KUPFER 1:500

ANHANG 2: eM1 / eM2 - AUSGLEICHSMAßNAHME(N)
AUßERHALB PLANGEBIETS (EINGRIFFSREGELUNG)



ZEICHENERKLÄRUNG

- externe Maßnahme 1:
Etablierung artenreicher Fettwiese (Flurstück 305)
- externe Maßnahme 2:
Pflanzung einer Hecke (Flurstück 305)
- HQ₁₀₀ Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- HQ_{ext.} Hochwassergefahrenkarte (nachrichtlich)
- gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop
(Amtliche Kartierung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehende Grundstücksgrenzen

