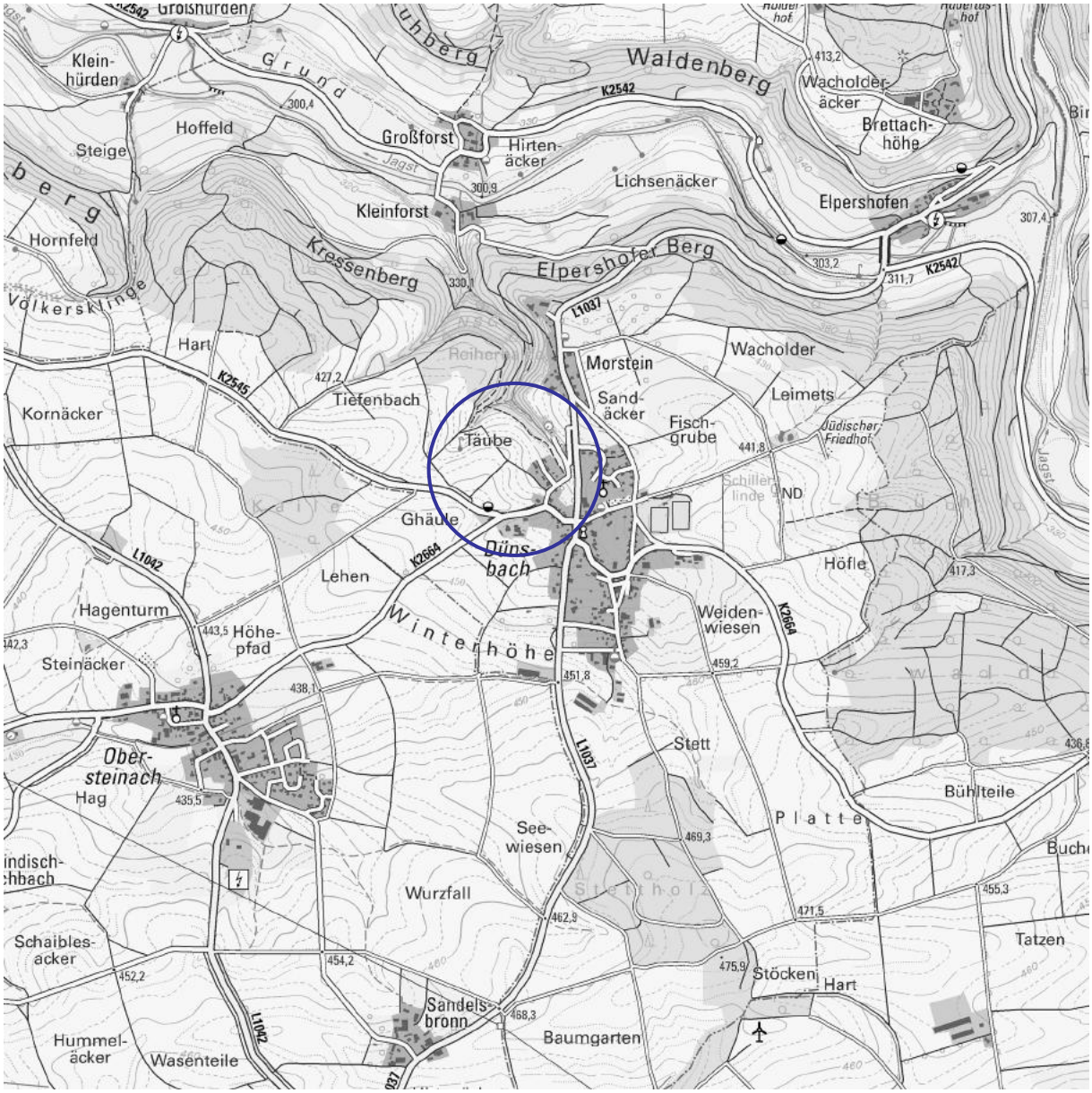

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOPFENÄCKER II“

IN DÜNSBACH

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

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **5**

VORBEMERKUNGEN **6**

BEGRÜNDUNG **8**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **8**

B.2. Städtebauliche Konzeption **8**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **9**

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung **9**

B.4.1 Dichteberechnung 9
B.4.2 Bedarfsberechnung 9

B.5. Übergeordnete Planungen **12**

B.5.1 Regionalplan 12

B.6. Kommunale Planungsebene **12**

B.6.1 Flächennutzungsplan 12
B.6.2 Landschaftsplan 12
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 12

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen **15**

B.7.1 Art der baulichen Nutzung 15
B.7.2 Maß der baulichen Nutzung 15
B.7.3 Nebenanlagen 16
B.7.4 Bauweise 16
B.7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 16
B.7.6 Zahl der Wohnungen 16
B.7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote 16
B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen 16
B.7.9 Grünflächen (öffentliche) 17
B.7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
B.7.11 Pflanzgebote 17
B.7.12 Pflanzbindungen 17

B.8. Örtliche Bauvorschriften **17**

B.8.1 Äußere Gestaltung 17
B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 17
B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten 18
B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern 18
B.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 18
B.8.6 Stellplätze 18
B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen 18

B.9. Verkehr **18**

B.9.1 Innere Erschließung 18
B.9.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 19
B.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr 19

B.10. Technische Infrastruktur **19**

B.11. Soziale Infrastruktur **19**

B.12. Bodenordnende Maßnahmen **19**

UMWELTBERICHT 20

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 20

U.2. Städtebauliche Konzeption 20

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 20

U.4. Beschreibung der Festsetzungen 20

U.5. Übergeordnete Planungen 20

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung 21

U.6.1 Untersuchungsgebiet 21
U.6.2 Untersuchungsumfang 21
U.6.3 Fachgutachten 21
U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 21
U.6.3.2 Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn 21

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 22

U.7.1 Schutzgebiete 22
U.7.2 Biotopschutz 22
U.7.3 Biotopverbund 23
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG 24
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 26
U.7.6 Artenschutz 26
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen 26
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 27
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit 28
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 29
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 29
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz 29
U.7.8 Denkmalschutz 32
U.7.9 Immissionsschutz 32
U.7.10 Landwirtschaft 33
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen 34
U.7.12 Altlasten 34

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 35

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen 35
U.8.1.1 Schutzgut Mensch 35
U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 35
U.8.1.3 Schutzgut Boden 37
U.8.1.4 Schutzgut Fläche 39
U.8.1.5 Schutzgut Wasser 40
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft 40
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft 41
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 41
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 42
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 42
U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung 42
U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 43

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung 43
U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 44

U.9. Maßnahmenkonzeption 44

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung 45
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 45
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen 45
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 45
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 45
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 46
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 46
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 46
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie 46
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle 46

U.10. Zusätzliche Angaben 46

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 46
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes 47
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 47
U.10.4 Zusammenfassung 47
U.10.5 Referenzliste 49

TEXTTEIL 50

P Planungsrechtliche Festsetzungen 50

O Örtliche Bauvorschriften 54

H Hinweise und Empfehlungen 57

VERFAHRENSVERMERKE 61

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 63

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
Anhang 2 Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtspläne, Maßnahmenpläne GB00011 und GB00012)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 23.01.2023
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn, Büro rw Bauphysik, 25.08.2025

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 11
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 13
Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000 13
Bild 4: Landschaftsplan "GVV Gerabronn-Langenburg", 1:10.000 14
Bild 5: Luftbild, 1:2.000 14
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000 24
Bild 7: Bestand Streuobstwiese Flurstück 836 (Aufnahme Kreisplanung 2024) 25
Bild 8: Bestand Streuobstwiese Flurstück 919 (Aufnahme Kreisplanung 2024) 26
Bild 9: Gehölze mit Baumhöhlen und Nistkästen (saP Frau Jüttner, 2023) 28
Bild 10: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500 31
Bild 11: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlemmt“ (CDM Smith), 1:2.500 31
Bild 12: Abbildung Bodenpotenzialfläche 34

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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB (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 und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft

- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Geräuschimmissionsprognose

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung im Gerabronner Teilort Dünsbach geschaffen. Die Siedlung stellt dabei die Fortführung des bestehenden Wohngebiets „Hopfenäcker“ im Nordosten des Plangebiets dar und ist als städtebauliche Einheit mit dieser zu betrachten. Das Wohngebiet soll vorwiegend der Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dienen.

Im Teilort Dünsbach wurden bislang fünf Wohnbaugebiete ausgewiesen. Die Bauplätze konnten bereits größtenteils bebaut werden. Es verbleiben jeweils ein unbebauter Bauplatz in den Baugebieten „Am Steinbruch“, „Sandäcker“ und „Sandäcker II, 1. Änderung“ sowie zwei unbebaute Bauplätze im Baugebiet „Morsteiner Weg“. Die Bauplätze befinden sich in Privateigentum und stehen der Stadt Gerabronn somit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Bauplätze im Baugebiet „Hopfenäcker“ konnten bereits vollständig veräußert werden. Ferner wurden die ersten Wohngebäude bereits errichtet und bezogen beziehungsweise befinden sich aktuell im Bau. Somit stehen der Kommunen keine weiteren Wohnbauplätze im Teilort zur Verfügung. In der Folge ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die betreffende Fläche befindet sich seit mehreren Jahren im Fokus der Stadt Gerabronn für eine bauliche Entwicklung. So wurde bereits im Juli 2022 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Nachdem der § 13b BauGB zum 31.12.2023 außer Kraft getreten ist, konnte das Bauleitplanverfahren auf dieser Rechtgrundlage jedoch nicht mehr fortgeführt und es musst eine neuer Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplan im Regelverfahren herbeigeführt werden. Im Rahmen dessen ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung kann im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg erfolgen. Das entsprechende Verfahren wurde bereits eingeleitet. Im Rahmen der Fortschreibung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans, entsprechend der geplanten bauliche Nutzung, als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen Flächentausch. Im Rahmen der Flächenausweisung wird im Gegenzug die genehmigte aber noch nicht umgesetzte Wohnbaufläche „Sandäcker III“ um 0,8 ha reduziert.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Gerabronn möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“ ein allgemeines Wohngebiet im Teilort Dünsbach ausweisen. Das Baugebiet fungiert als städtebauliche Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Hopfenäcker“ im Nordosten des Plangebiets und orientiert sich in Art und Tiefe der Festsetzungen an diesem.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Dünsbach und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Die Fläche ist unbebaut und wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerflächen). Das Gelände ist nach Süden leicht abschüssig. Es grenzen das Wohngebiet „Hopfenäcker“ im Nordosten sowie eine Obstbaumwiese und weiter Ackerflächen im Südwesten an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Wohngebiets kann mit Anschluss an den Keltenweg erfolgen (Erschließungsstraße angrenzendes Wohngebiet „Hopfenäcker“). Ein entsprechender Straßenanschluss wurde von der Kommune bereits vorgesehen. Im Wohngebiet selbst ist der Bau

einer Erschließungsstraße mit einseitigem Fußweg und Wendehammer geplant. Der Fußweg verbindet das Wohngebiet künftig mit der freien Landschaft im Norden. Über den Kelten- und Klingenweg sowie die Obersteinacher Straße besteht Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Landesstraße L1037).

Das städtebauliche Konzept sieht 12 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Die Bauplätze wurden als straßenbegleitende Häuserreihen angeordnet. Die Bauplatzgroßen variieren zwischen ca. 450 und 720 m^2. Weiterhin wurde zur Eingrünung des Baugebiets Richtung Norden eine Grünfläche ausgewiesen. In Richtung Südwesten übernimmt der Obstbaumbestand die Funktion der Eingrünung.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,85 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,65 ha	76,9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,06 ha	6,6 %
• Verkehrsflächen	0,14 ha	16,5 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,85 ha. Es werden dabei 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohneinheiten je Gebäude können somit 18 Wohneinheiten im Gebiet geschaffen werden.

Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt (Stand: 2023) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 41 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 48 Einwohnern je Hektar. Das Gemeindegebiet Gerabronn ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dem ländlichen Raum zugeordnet. Der Regionalplan weist Gemeinden im ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar zu. Die Mindestvorgaben werden mit 48 EW / ha somit überschritten.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Die Gemeinde Gerabronn konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Entsprechend der letztmaligen Vorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird sich dieser Trend bis in das Jahr 2040 fortsetzen. Mit dem Anstieg der Einwohnerzahlen geht eine steigende Wohnraumnachfrage einher. Gerabronn hat aktuell 4.520 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Für den Berechnungszeitraum vom Bezugsjahr 2021 bis ins Jahr 2033 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Gerabronn für 157 Einwohner. Entsprechend den Zahlen des statistischen Landesamtes wird für die Stadt Gerabronn 2033 eine Bevölkerung von 4.472 Einwohnern prognostiziert. Bei der Stadt Gerabronn beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.)	Eigenent-wicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande-rungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzu-nahme	Bruttowohn-dichte EW/ha	**Wohnbauflächenbedarf in ha**
Gerabronn	4.369	157	104	261	45	**5,81**

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausberechnung nach StaLa

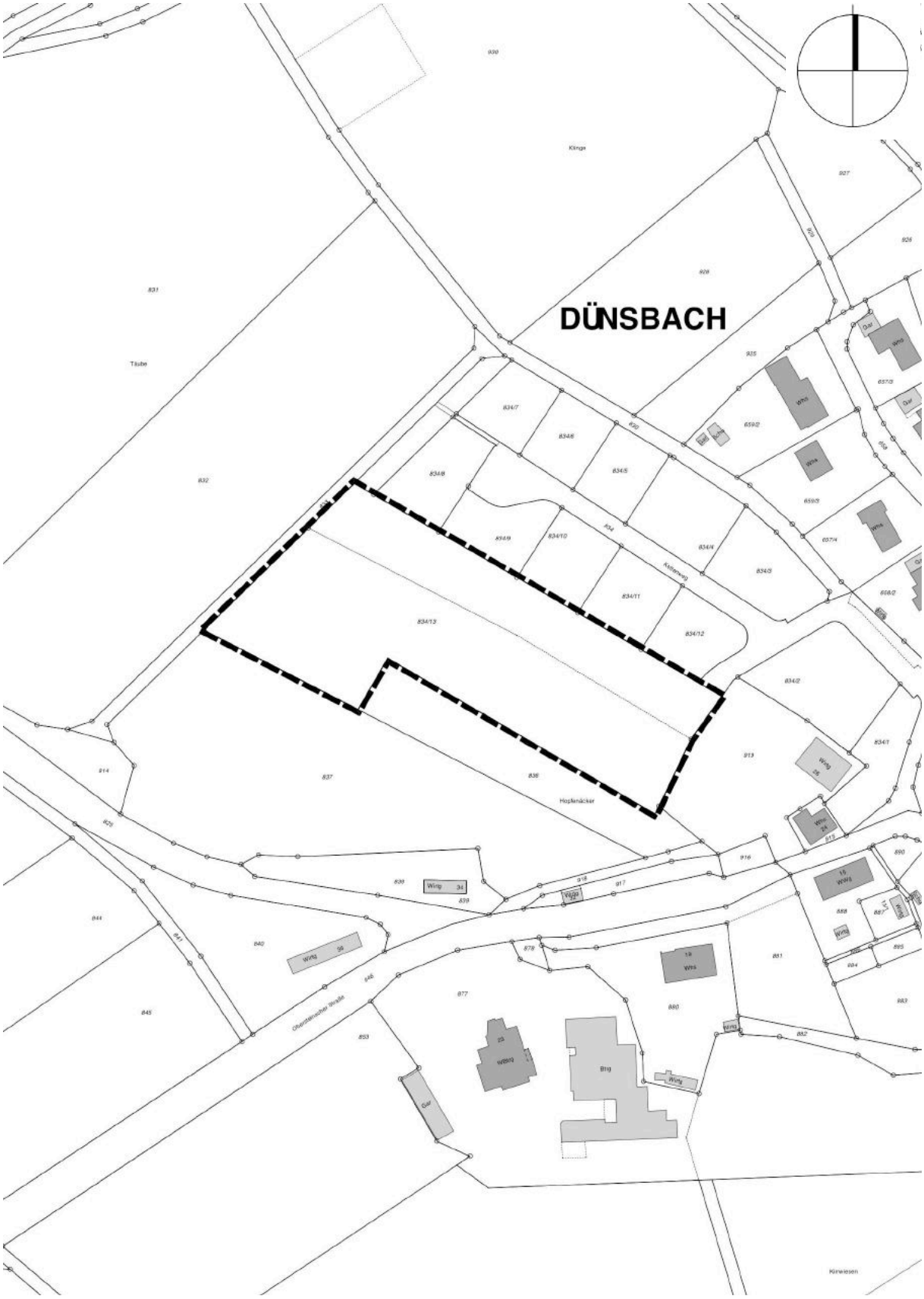

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen. In der Folge werden keine raumordnerischen Belange durch die Umsetzung der Planung tangiert.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß dem, in § 8 Abs. 2 BauGB beschriebenen Entwicklungsgebot, sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn / Langenburg „Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan somit nicht mit der geplanten baulichen Nutzung übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Von der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg wurde ein Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen der Fortschreibung wird ein Flächentausch durchgeführt. Da eine Entwicklung der bereits genehmigten aber noch nicht entwickelten Wohnbaufläche „Sandäcker III“ im Teilort Dünsbach aktuell nicht vorgesehen ist, wird die Wohnbaufläche „Sandäcker III“ um 0,8 ha reduziert und Alternativ die Wohnbaufläche „Hopfenäcker II“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierdurch kann die Eigenentwicklung im Teilort Dünsbach langfristig gesichert werden.

Der Bedarf sowie die vorhandenen Reserveflächen der gesamten Kommune werden im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn / Langeburg ausführliche dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der „VVG Gerabronn-Langenburg“ wurde vom Planungsbüro „PES“ aus Stuttgart erstellt und stammt aus dem Jahr 1999.

Im vorliegenden Bereich sind vereinzelt Gehölzstrukturen sowie eine Streuobstreihe verzeichnet. Er wird zudem als „landwirtschaftliche Vorrangfluren der Stufe I und II“ dargestellt.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan **„Hopfenäcker“** grenzt östlich an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan trat mit amtlicher Bekanntmachung am 22.12.2018 in Kraft und sieht als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete vor.

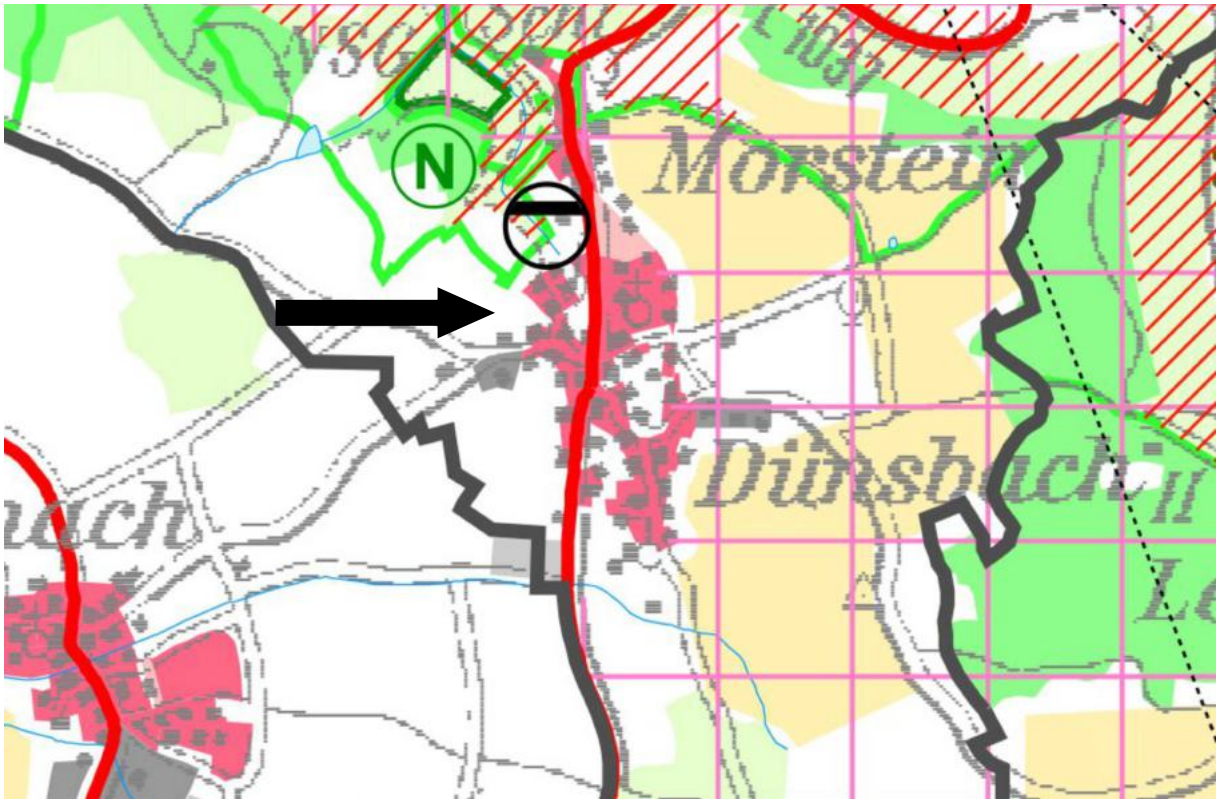

Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

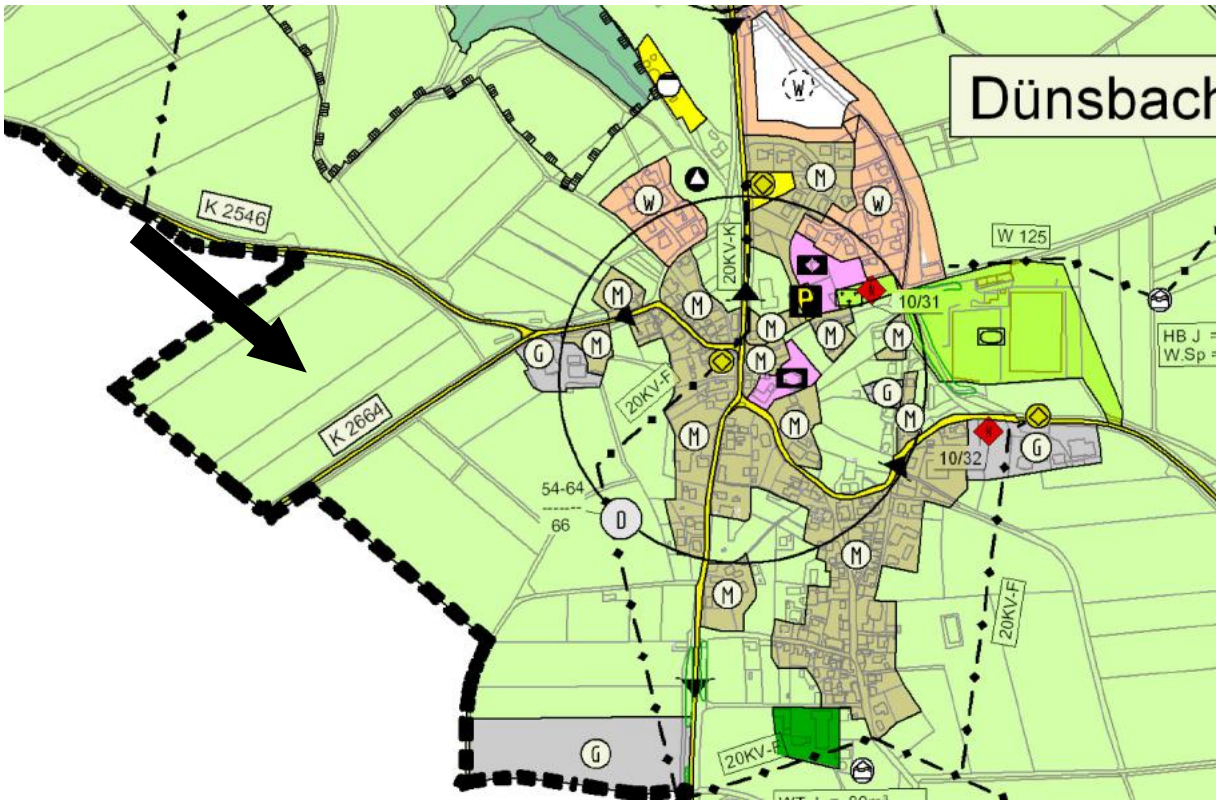

Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000

Bild 4: Landschaftsplan "GVV Gerabronn-Langenburg", 1:10.000

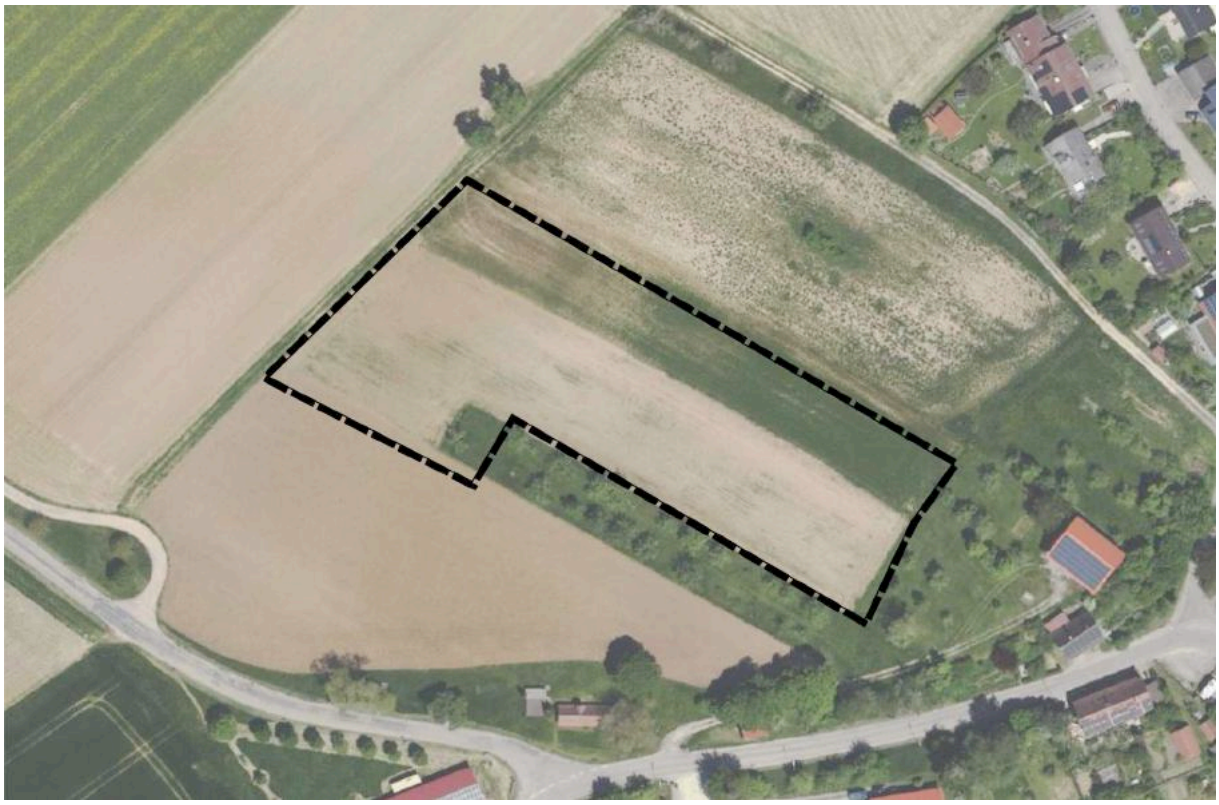

Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1 Art der baulichen Nutzung

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß Absatz 3 Nr. 1 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden können.

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ sowie maximale Außenwand- (AH) und Firsthöhe (FH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist bei Gebäuden mit Satteldach auf maximal 5,0 m sowie bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 7,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „*(…) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (…)*“. Aus diesem Grund orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maßgeblich an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die Höhe der Verkehrsfläche legt die Kommune im Zuge der Erschließungsplanung fest.

B.7.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m^3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig. Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

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

B.7.4 Bauweise

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.7.6 Zahl der Wohnungen

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

B.7.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzten Grünflächen sind unzulässig

B.7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.7.9 Grünflächen (öffentliche)

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

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken sowie Einzelbäume gepflanzt.

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

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.7.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen wird eine gebietsheimischen Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Ebenso sind Einzelbaumpflanzungen am südwestlichen Rand vorgesehen.

B.7.12 Pflanzbindungen

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Obstbaum wird mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.8. Örtliche Bauvorschriften

B.8.1 Äußere Gestaltung

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

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

B.8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Gestaltung der Dächer zu gewährleisten wird ein Spektrum an Dachformen ermöglicht. Um das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch nicht zu gefährden, werden Einschränkungen vorgegeben. Die Dachneigung soll dabei bei Sattel- und Walmdächern 22° bis 48° betragen. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° 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. Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

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

B.8.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

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

B.8.4 Einfriedungen, Stützmauern

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

Stützmauern in einer Tiefe 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.8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.8.6 Stellplätze

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

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

B.8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.9. Verkehr

B.9.1 Innere Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets ist der Bau einer Erschließungsstraße mit Wendehammer erforderlich. Diese wird im Osten an die Erschließungsstraße zum Wohngebiet „Hopfenäcker“ angebunden. Die Entsprechende Anschlussstelle wurde beim Bau des Keltenwegs bereits vorgesehen. Ferner ist der Bau eines Fußwegs, welche die

Wohnsiedlung mit der angrenzenden freien Landschaft im Nordwesten verbindet, vorgesehen.

B.9.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über den Kelten- und Klingenweg sowie die Obersteinacher Straße besteht Anschluss an die Landesstraße L 1037.

B.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu der Bushaltestelle in der Dünsbacher Hauptstraße. Der Bau zusätzlicher Haltestellen im Zuge der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

B.10. Technische Infrastruktur

Das Vorhabengebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Ertüchtigungen der technischen Leitungsinfrastruktur aufgrund der Baumaßnahme sind nicht erforderlich.

B.11. Soziale Infrastruktur

Der Gerabronner Teilort Dünsbach ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Gerabronn, im Oktober 2025

Mauch
(Bürgermeister)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.6.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.6.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Die Stadt Gerabronn möchte im Teilort Dünsbach ein bestehendes Wohngebiet erweitern. Die geplante Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Dünsbach. Damit befindet sich der Bereich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 0,8 ha. Der Bereich wird hauptsächlich als Ackerfläche angesprochen. Ein kleiner Bereich wird als Fettwiese bewirtschaftet. Im Süden grenzt eine geschützte Streuobstwiese an.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2023 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung vom 01.02.2022 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Nach § 33 NatSchG B.-W. geschützte Biotope

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel des Offenlandes sowie Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Januar 2023 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.6.3.2 Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn

Die Schreinerei „Der Holzhof GmbH Kunze“ befindet sich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Schwäbisch Hall empfohlen, die Immissionsverträglichkeit der herannahenden Wohnbebauung an den bestehenden Gewerbebetrieb durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine *Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn* durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. Das Gutachten wurde im August 2025 abgeschlossen.

Die nachfolgend direkt aus dem Gutachten (S. 24) zitierten Textpassagen sind kursiv dargestellt:

„Wie die Ergebnisse zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] in Höhe von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) in der Nacht deutlich unterschritten, sodass auch das Irrelevanz-Kriterium, also der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten wird. Zudem liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor. Konflikte bezüglich Beurteilungspegel im Plangebiet können daher sicher ausgeschlossen werden.

Die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm [5] durch kurzzeitige Maximalpegel (z.B. durch an- und abfahrende Lkw) liegen zur Tageszeit im gesamten Untersuchungsgebiet unter dem zulässigen Wert von 85 db (A) (siehe Anlage 3). Zur Nachtzeit entstehen durch die Firma ‚Der Holzhof GmbH Kunze‘ keine Maximalpegel im Plangebiet, da nachts nur die Wechselrichter in Betrieb sind.

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm aus der Nachbarschaft erforderlich“.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (S.3):

- ***„Im Plangebiet sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie der zulässigen Maximalpegel der TA Lärm [5] bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch den Gewerbelärm der Firma ‚Der Holzhof GmbH Kunze‘ zu erwarten.***

- ***Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor Gewerbelärm aus der Nachbarschaft erforderlich*“.**

In der Folge bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“. Ferner sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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. Das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ befindet sich im Nordosten.

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

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Im direkten Anschluss liegt eine nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte

Streuobstwiese. Diese wird in Kapitel U.7.4 „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG“ genauer beschrieben.

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
Direkt an den Geltungsbereich schließt sich ein Streuobstbestand an, der als Kernfläche im Biotopverbund ausgewiesen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich sowohl ein Kernraum im direkten Anschluss an die Kernfläche sowie verbinden Suchräume die weiter entfernt liegenden Streuobstbestände.

Prognose
Der Streuobstbestand wird durch die Planung nicht tangiert und behält weiterhin seine Funktion. Die Fläche ist nur von einer Seite bebaut.
Die Suchräume werden durch das geplante Wohngebiet auch nicht wesentlich gestört. Am nordwestlichen Rand des geplanten Gebietes ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese dient als Verbindungsglied zu den weiter entfernt liegenden Streuobstbeständen.

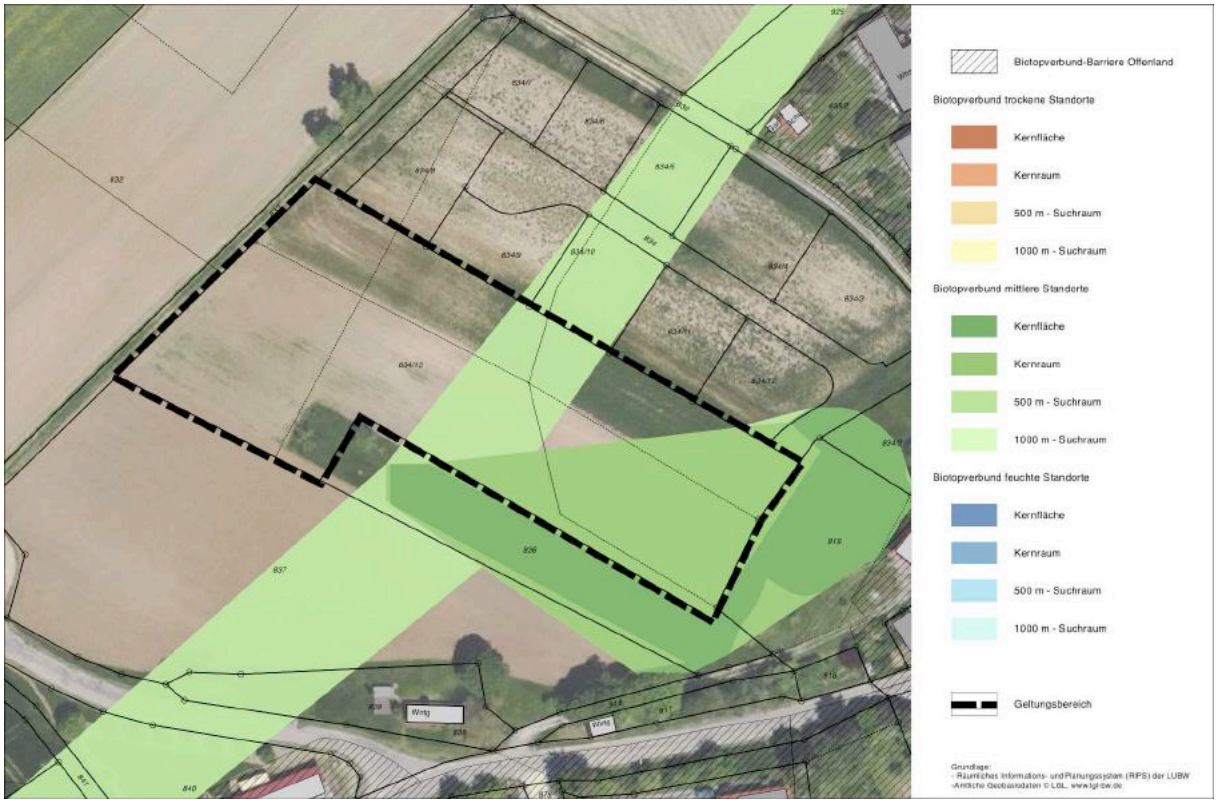

Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

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

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

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

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand mit einer Größe von 3.071 m^2 liegt direkt an den Geltungsbereich angrenzend.

Da es zu keinem direkten Eingriff kommt, wird der Bestand nur verbal-argumentativ beschrieben.

Bestand
Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich auf Flurstück 836 sowie Flurstück 919 ein Streuobstbestand. Auf dem Flurstück 836 stocken zwei Reihen Obstbäume. Es handelt sich ausschließlich um Apfelbäume. Bis auf wenige Neupflanzungen haben die Bäume ein mittelaltes Alter. Die Bäume befinden sich in einem guten Pflegezustand. Das Grünland ist eine artenreiche Fettwiese.

In zwei Apfelbäumen wurden Höhlungen gefunden. Des Weiteren sind zwei Brutkästen aufgehängt. Im Osten stockt auf dem Flurstück 919 ein etwas lückiger Bestand. Hier befinden sich verschieden alte Birnbäume sowie einzelne Apfelbäume. Der Unterwuchs ist eine Fettwiese.

Prognose
Es kommt zu keinem direkten Eingriff in die Streuobstwiese. Die Bäume werden nur von einer Seite von Bebauung umschlossen. Nach Süden verbleibt weiterhin der Anschluss an die freie Landschaft. Die Fläche bleibt weiterhin im vollen Umfang erhalten. Die ökologische Funktion besteht ebenso weiterhin.

Zum Schutz der bestehenden Vogelkästen werden diese im Winter auf die Südseite der Streuobstfläche umgehängt.

Bild 7: Bestand Streuobstwiese Flurstück 836 (Aufnahme Kreisplanung 2024)

Bild 8: Bestand Streuobstwiese Flurstück 919 (Aufnahme Kreisplanung 2024)

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 01.02.2022) wurde der Untersuchungsumfang festgelegt. Die Stadt Gerabronn beauftragte das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Das Gutachten wurde am 23.01.2023 abgeschlossen.

Es wurden Brutvögel des Offenlandes sowie Höhlungen im angrenzenden Streuobstbestand auf Nutzung durch Brutvögel sowie Fledermäuse untersucht.

Die direkt aus dem Gutachten übernommene Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:
Die Erfassung der Brutvögel des Offenlandes erfolgte innerhalb des Plangebietes sowie in einem Radius von 120 m um das Plangebiet im Offenland. Die randlichen Gehölze wurden auf Bruthöhlen und Großnester begutachtet.

Die randlichen Gehölze wurden am 11. Juli 2022 endoskopisch auf Bruthöhlen und Großnester von Brutvögeln untersucht.

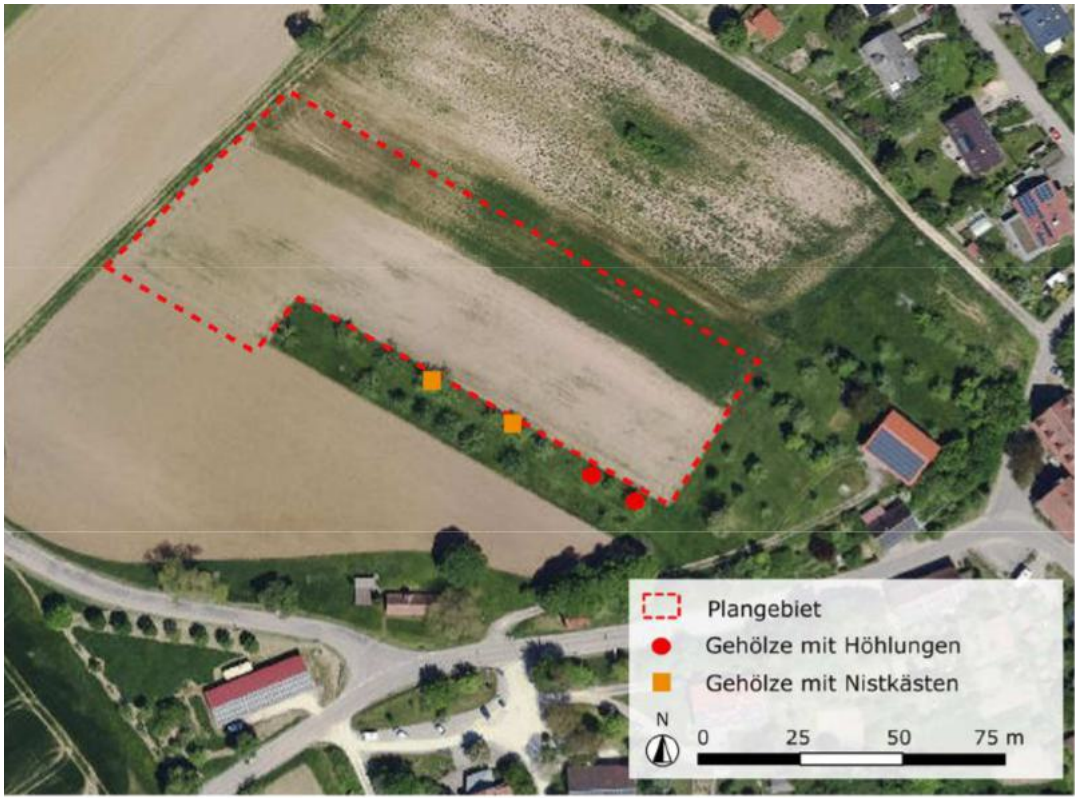

Bild 9: Gehölze mit Baumhöhlen und Nistkästen (saP Frau Jüttner, 2023)

Fledermäuse:
Die randlichen Gehölze wurden am 11. Juli 2022 auch endoskopisch im Bereich der Baumhöhlen und Spalten auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:
Im Plangebiet selbst und dem erweiterten Untersuchungsraum konnten keine Brutreviere von Offenlandbrütern festgestellt werden.

In die westlichen Randbereiche des erweiterten Untersuchungsraumes wurde zweimalig von Feldlerchen zur Nahrungssuche eingeflogen, daraus ergab sich jedoch keine Revierzugehörigkeit der Planfläche oder des erweiterten Untersuchungsraumes.

Großnester befinden sich nicht in den randlichen Obstgehölzen. Randlich der Planfläche befinden sich in 2 südlichen Obstgehölzen potentiell als Brutplätze für Vögel geeignete Höhlungen, die jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht genutzt wurden sowie in zwei weiteren Gehölzen Nistkästen.

Da keine Reviere von Offenlandbrütern und Brütern in Großnestern im Planbereich oder dem erweiterten Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, sind diese Artengruppe durch die Planung nicht betroffen.

Brutvögel in randlichen Kleinnestern können im Zuge von Störungen in benachbarte Flächen ausweichen. Für die randlichen Höhlenbrüter kann es im Zeitraum der Umsetzung der Planung und auch nach Umsetzung des Baus zu Störungen kommen.

Fledermäuse:
In den Gehölzen randlich des Plangebietes konnten keine Fledermausruhestätten oder Fledermausquartiere nachgewiesen werden.

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Planbereich festgestellt wurden, ist die Artengruppe von der Planung nicht erheblich betroffen.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Vor Umsetzung der Bauplanung sollten die Nistkästen deshalb im Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in entferntere Bereiche nach Südwesten umgehängt werden (**A1**).

Die angrenzende Streuobstwiese ist bei der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen (**S**).

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

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.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ_{100})
Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, *„in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“* (HQ_{100}). 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.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})
Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{100}) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

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 Stadt Gerabronn hat das Ingenieurbüro CDM Smith im Jahr 2024 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Fließrichtungen sowie Überflutungen dargestellt. Im Bereich der Ortslage von Kleinforst kann laut Starkregengefahrenkarten zu Überflutungen kommen.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über das bestehende Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Hopfenäcker“ in den Dünsbach eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits entsprechend dimensioniert.

Im Zuge der Erschließungsplanung muss die Stadt Gerabronn die Belange der Starkregenrisikomanagement beachten.

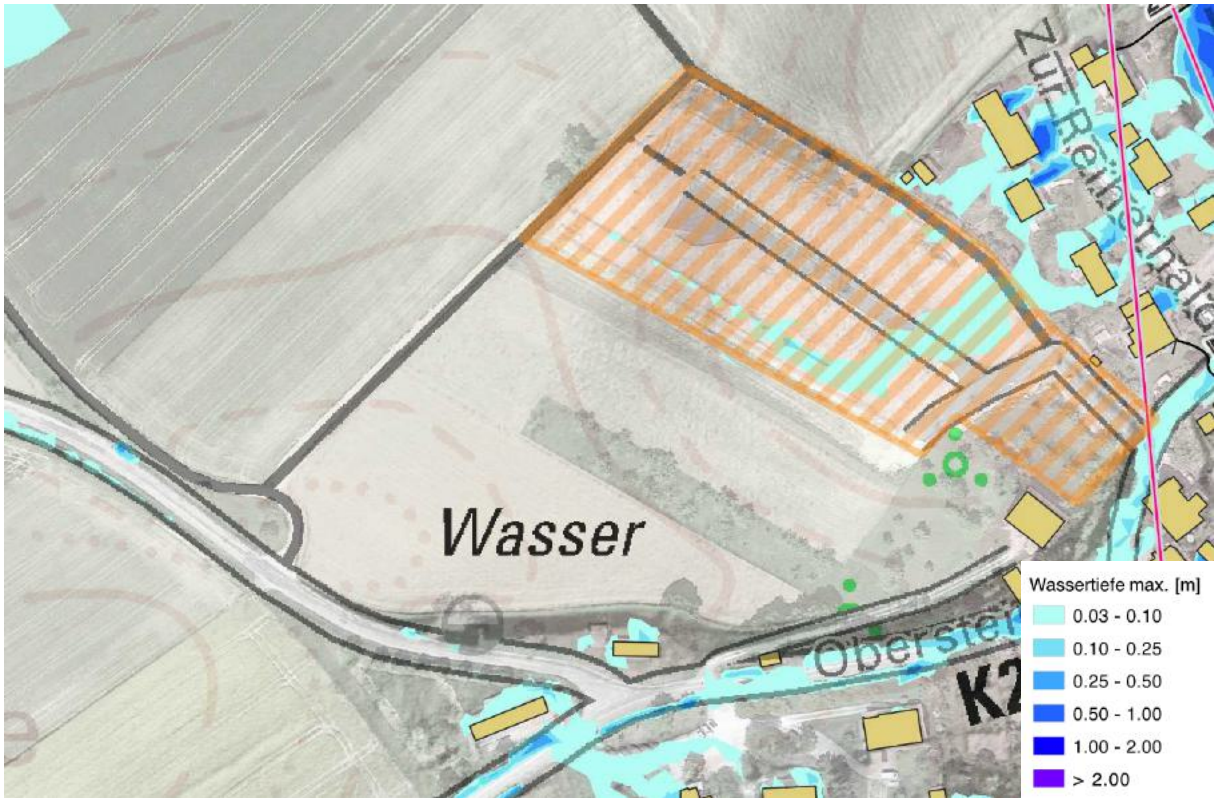

Bild 10: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500

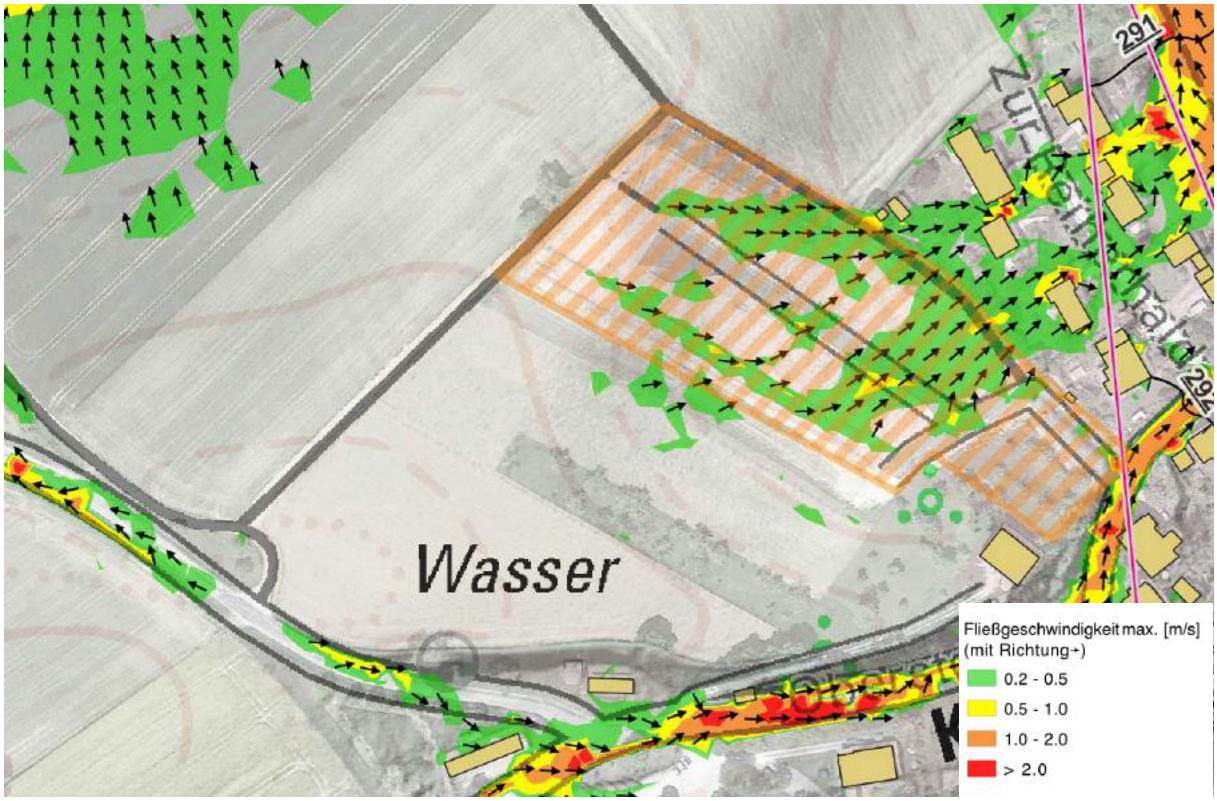

Bild 11: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlemmt“ (CDM Smith), 1:2.500

Für die Stadt Gerabronn hat das Ingenieurbüro CDM Smith im Jahr 2024 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche sehr gering zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung bestehender Bebauung. Jedoch erfolgt ein geringer Abfluss aus dem Geltungsbereich. Ebenso sind geringe Stautiefen aufgezeichnet.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Bei einer Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen.
Innerhalb des Plangebietes werden mögliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Retentionsflächen, Regenrückhaltung, Versickerung usw. geprüft und ggf. festgesetzt.

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.“

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind die konkreten Nutzungen nicht bekannt. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisken 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 Hochwasserrisken 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. Das Gebiet wird an die bestehende Strukturen angeschlossen. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

U.7.8 Denkmalschutz

Südöstlich des Plangebiets, unter anderem im Bereich der Flurstücke Nr. 839 sowie 915 und 919, sind Flächen als archäologischer Prüffall ausgewiesen. Da die Bereiche im Rahmen des Bebauungsplanes nicht überplant werden, ist von keiner Betroffenheit auszugehen. Sollten dennoch bislang unbekannte Bodenfunde innerhalb des Plangebiets auftreten, wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

U.7.9 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ weist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet aus. Hieraus sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Betrieb ‚Der Holzhof GmbH Kunze‘ wurden die Gewerbelärmgeräusche die auf das Plangebiet einwirken im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, „im Plangebiet sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie der zulässigen Maximalpegel der TA Lärm [5] bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch den Gewerbelärm der Firma ‚Der Holzhof GmbH Kunze‘ zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets vor gewerbelärm aus der Nachbarschaft erforderlich“.

Nähere Ausführungen unter Kapitel U.6.3.2 „Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hopfenäcker II“ der Stadt Gerabronn“ des Umweltberichts.

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.

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

Die Fläche befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur I:

<u>Vorbehaltsflur I:</u>
Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei verschiedene Potenzialflächen.

<u>Vorrangpotenzial:</u>
sehr gute Böden (Acker-/Grünlandzahl >= 60 und Hangneigung <= 12%)

<u>Vorbehaltspotenzial I</u>
gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

<u>Vorbehaltspotenzial II</u>
mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 – 44) oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

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.

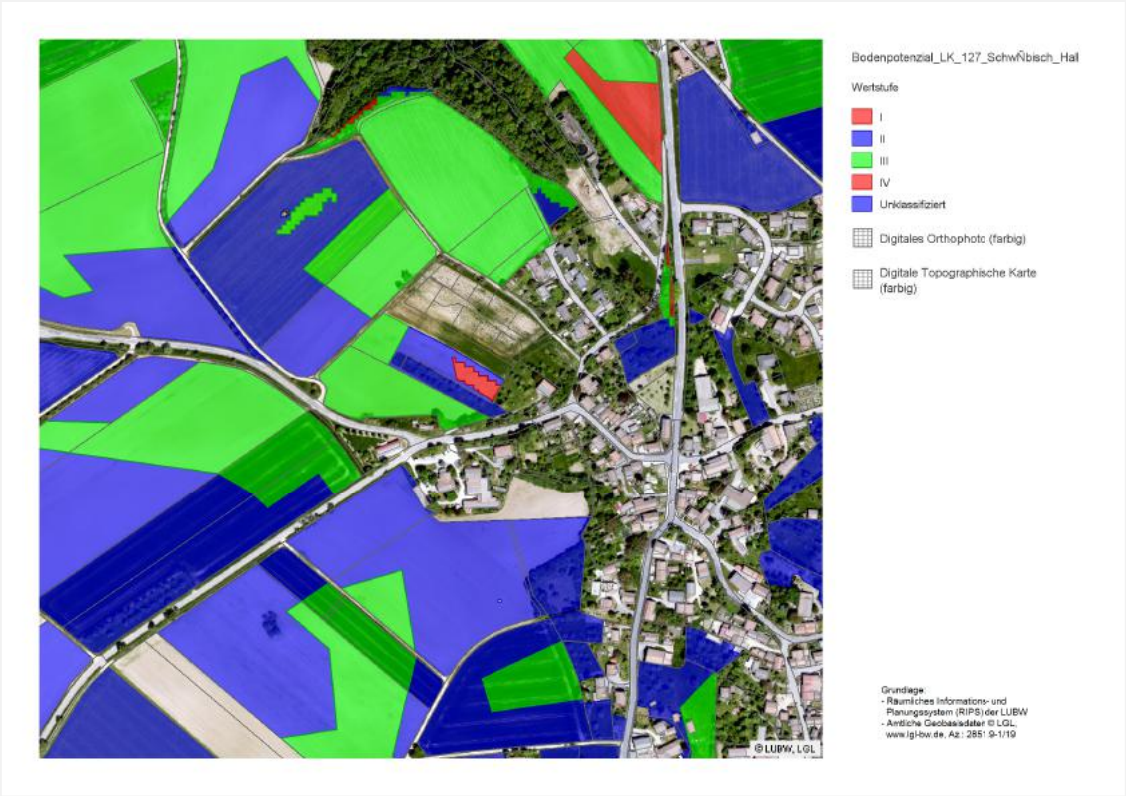

Bild 12: Abbildung Bodenpotenzialfläche

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

Südwestlich des Plangebiets, im Bereich der Flurstücke Nr. 825 und 840, ist eine Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da der Bereich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht überplant wird, ist von keiner Betroffenheit auszugehen. Im Geltungsbereich selbst sind keine Altlasten bekannt.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand
Das geplante Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Dünsbach. Nordöstlich der Fläche wurde der Bebauungsplan „Hopfenäcker“ schon umgesetzt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft ein Grasweg. Erholungseinrichtungen sind keine innerhalb oder direkt angrenzend vorhanden.

Prognose
Der nordwestlich verlaufende Feldweg steht weiterhin zur Naherholung zur Verfügung. Das geplante Wohngebiet ist fußläufig hier angebunden.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand
Der Bestand der im März 2023 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine mit Rotationsgrünland angesäte Ackerfläche. Ein kleines Stück einer Fettwiese ragt oberhalb der angrenzenden Streuobstwiese hinein. Direkt im Nordosten schließt sich das schon teilweise bebaute Wohngebiet Hopfenäcker an. Nach Norden sowie Westen schließen sich weitere Ackerflächen an.

Direkt an den Geltungsbereich grenzt ein streng geschützter Streuobstbestand mit einer Fläche von 3.071 m^2 an.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 01.02.2022) wurde der Untersuchungsumfang festgelegt. Die Stadt Gerabronn beauftragte das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Das Gutachten wurde am 23.01.2023 abgeschlossen.

Es wurden Brutvögel des Offenlandes sowie Höhlungen im angrenzenden Streuobstbestand auf Nutzung durch Brutvögel sowie Fledermäuse untersucht.

Es wurden keine Offenlandarten festgestellt. Für Fledermäuse ergab sich auch kein Nutzungsnachweis. Der angrenzende Streuobstbestand bietet durch zwei Höhlungen sowie zwei Nistkästen ein Habitat für Höhlenbrüter. Diese bleiben jedoch unverändert erhalten.

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

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	201	2.608
33.62	Rotationsgrünland oder Grünlandansaat	5	5	1,0	5	8.269	41.345
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	210	1	210
Summe						**8.470**	**44.163**

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m²) bzw. Stück	Ökopunkte
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 27	1,0	14	530	7.420
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	2.606	2.606
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	1.397	1.397
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	27	108
60.60	Garten	6	6	1,0	6	3.910	23.457
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	450	3	1.350
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	210	1	210
						8.470	**36.549**

Bilanz

Geltungsbereich		Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	44.163
Planung	Punkte nach dem Eingriff	36.549
Summe		**-7.615**

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

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

Prognose
Es kommt zu einem Verlust von Rotationsgrünland. Der angrenzende Streuobstbestand wird nicht beeinträchtigt. Ein im Geltungsbereich befindlicher Obstbaum wird durch eine dauerhafte Pflanzbindung (EPfb1) gesichert. Die am nördlichen Rand befindlichen Vogelkästen sind nach Süden umzuhängen (A1).

Zur Eingrünung sind am westlichen Rand Heckenstreifen und im Norden eine Baumreihe geplant.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand
Das Planungsgebiet befindet sich in den Kocher-Jagst-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pararendzina, Pelosol-Pararendzina, Braunerde-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Fließerden und Gesteinszersatz des Lettenkeupers (J51) zum anderen aus Braunerde aus Sandstein führenden Fließerden über Sandstein des Lettenkeupers (J29) zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

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

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

Bestand

Geltungsbereich	**Fläche (m²)**	**Wertstufen vor dem Eingriff**				**Ökopunkte**			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
J51									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.566		2	1,5	2,5	0	20.528	15.396	25.660
J29									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	5.904		2	2,5	1,5	0	47.232	59.040	35.424
Summe	**8.470**					**0**	**67.760**	**74.436**	**61.084**

Planung

Geltungsbereich	**Fläche (m²)**	**Wertstufen nach dem Eingriff**				**Ökopunkte**			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
J51									
versiegelte Flächen	1.269		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	1.297		2	1,5	2,5	0	10.376	7.782	12.970
J29	0					0	0	0	0
versiegelte Flächen	3.116		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.788		2	2,5	1,5	0	22.304	27.880	16.728
Summe	**8.470**					**0**	**32.680**	**35.662**	**29.698**

Bilanz

	Bodenfunktion	**Gebiet**		**Differenz/Gesamt**
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	67.760	32.680	-35.080
	W	74.436	35.662	-38.774
	F	61.084	29.698	-31.386
Summe		**67.760**	**32.680**	**-35.080**

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:
keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4= 16 Ökopunkte

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

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

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

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 Fläche liegt im direkten Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Hopfenäcker“. Im Norden verläuft ein Grasweg. Nördlich der Flächen liegen größere Ackerflächen. Im Westen befindet sich ebenfalls eine weitere Ackerfläche.

Direkt im Anschluss an den Geltungsbereich stockt eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese.

Prognose
Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Es kommt zu Verlust von Ackerflächen. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Rotationsgrünland genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung von der Kreisstraße K 2545 einsehbar. Die wertvollen Streuobstbestand im Süden bleiben erhalten. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

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

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 Gebiet in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper bildet hier einen überwiegend schichtig gegliederten Kluft- und / oder Karstgrundwasserleiter.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend.

Bewertung für Eingriffsregelung
mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose
Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Das geplante Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Dünsbach. Nordöstlich der Fläche wurde der Bebauungsplan „Hopfenäcker“ schon umgesetzt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft ein Grasweg. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine verbrachte Ackerfläche. Südlich grenzt ein Streuobstbestand an.

Bewertung für Eingriffsregelung
mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose
Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu und heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Auf die angrenzenden Gewerbeflächen/Siedlungsbereiche hat dies, aufgrund des geringen Lufttransports, wenig Auswirkungen.

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
Die geplante Wohngebietserweiterung befindet sich am westlichen Ortsrand von Dünsbach der Stadt Gerabronn. Die Fläche wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auch in direktem Umfeld befinden sich weitere Ackerflächen. Am südwestlichen Rand stockt ein Streuobstbestand.

Der Erweiterung ist von der Kreisstraße K 2545 aus sichtbar. Von der Ortschaft selbst ist das neue Wohngebiet nicht direkt einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung
Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose
Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter in die freie Landschaft. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung von der Kreisstraße K 2545 einsehbar. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

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

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- oder sonstige Sachgüter. Im Süden steht weiter entfernt ein denkmalgeschütztes Gebäude. Hier besteht jedoch keine Sichtbeziehung, da das Gebäude deutlich tiefer an der Kreisstraße liegt.

Prognose
Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

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

Da im Gebiet des Bebauungsplanes keine gefährlichen Stoffe gelagert werden und keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe liegen, wird die Gefahr, dass verunreinigtes Löschwasser über Bäche und Flüsse weitertransportiert wird, als unwahrscheinlich angesehen.

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes kommen. Durch das weitere heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung besteht die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit

den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahren von der Stadt Gerabronn für eine Wohnbauentwicklung fokussiert. So wurde bereits im Rahmen der Erschließung des nordöstlich angrenzenden Wohngebiets „Hopfenäcker“ ein entsprechender Straßenanschluss vorgesehen. Im Planungsprozess selbst wurden verschiedene Varianten für die inneren Erschließung sowie Grundstücksaufteilung untersucht.

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.

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.

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	44.163	36.549	-7.615				
Boden	67.760	32.680		-35.080			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-7.615	0	-7.615	
Boden	-35.080	0	-35.080	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	**-42.695**	**0**	**-42.695**	-

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 42.695 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch folgende externe Maßnahmen:

- GB00011 „Waldrandgestaltung am Hoheberg“ 22.116 Ökopunkte zugeordnet
- GB00012 „artenreiche Fettwiese mit Bäumen am Steinleshöhe“ 20.579 Ökopunkte zugeordnet

Mit diesen Maßnahmen wird das Gesamtdefizit 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:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden,
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schutz eines bestehenden Obstbaumes (**EPfb1**),
- Schutz angrenzender Streuobstwiese (**S**).

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:

- **FPfg 1**: Pflanzung einer mehrreihigen Hecke
- **EPfg1**: Pflanzung von 3 Einzelbäumen

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:

- GB00011 „Waldrandgestaltung am Hoheberg“
- GB00012 „artenreiche Fettwiese mit Bäumen und Waldrandgestaltung am Steinleshöhe“

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Die angrenzende Streuobstwiese ist während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützten (**S**).

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.

- Vorhandene Nistkästen sind im Winter in die abgewandte Baumreihe nach Südwesten umzuhängen (**A1**).

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

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Die Stadt Gerabronn möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hopfenäcker II“ ein allgemeines Wohngebiet im Teilort Dünsbach ausweisen. Das Baugebiet fungiert als städtebauliche Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Hopfenäcker“ im Nordosten des Plangebiets und orientiert sich in Art und Tiefe der Festsetzungen an diesem.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Dünsbach und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Die Fläche ist unbebaut und wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerflächen). Das Gelände ist nach Süden leicht abschüssig. Es grenzen das Wohngebiet „Hopfenäcker“ im Nordosten sowie eine Obstbaumwiese und weiter Ackerflächen im Südwesten an das Plangebiet an.

Die Stadt Gerabronn möchte im Teilort Dünsbach ein bestehendes Wohngebiet erweitern. Die geplante Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Dünsbach. Damit befindet sich der Bereich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 01.02.2022) wurde der Untersuchungsumfang festgelegt. Die Stadt Gerabronn beauftragte das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Das Gutachten wurde am 23.01.2023 abgeschlossen. Es wurden Brutvögel des Offenlandes sowie Höhlungen im angrenzenden Streuobstbestand auf Nutzung durch Brutvögel sowie Fledermäuse untersucht. Es wurden keine Offenlandarten festgestellt. Für Fledermäuse ergab sich auch kein Nutzungsnachweis. Der angrenzende Streuobstbestand bietet durch zwei Höhlungen sowie zwei Nistkästen ein Habitat für Höhlenbrüter. Diese bleiben jedoch unverändert erhalten.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich auf Flurstück 836 sowie Flurstück 919 ein 3.071 m^2 großer Streuobstbestand. Somit steht dieser Bestand gemäß §
Auf dem Flurstück 836 stocken zwei Reihen Obstbäume. Es handelt sich ausschließlich um Apfelbäume. Bis auf wenige Neupflanzungen haben die Bäume ein mittelaltes Alter. Die Bäume befinden sich in einem guten Pflegezustand. Das Grünland ist eine artenreiche Fettwiese. In zwei Apfelbäumen wurden Höhlungen gefunden. Des Weiteren sind zwei Brutkästen aufgehängt. Im Osten stockt auf dem Flurstück 919 ein etwas lückiger Bestand. Hier befinden sich verschieden alte Birnbäume sowie einzelne Apfelbäume. Der Unterwuchs ist eine Fettwiese.

Es kommt zu keinem direkten Eingriff in die Streuobstwiese. Die Bäume werden nur von einer Seite von Bebauung umschlossen. Nach Süden verbleibt weiterhin der Anschluss an die freie Landschaft. Die Fläche bleibt weiterhin im vollen Umfang erhalten. Die ökologische Funktion besteht ebenso weiterhin. Zum Schutz der bestehenden Vogelkästen werden diese

im Winter auf die Südseite der Streuobstfläche umgehängt (**A1**). Während der Bauphase sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen (**S**).

Durch das geplante Wohngebiet kommt zu einem Verlust von Rotationsgrünland. Der angrenzende Streuobstbestand wird nicht beeinträchtigt. Ein im Geltungsbereich befindlicher Obstbaum wird durch eine dauerhafte Pflanzbindung (EPfb1) gesichert. Zur Eingrünung sind am westlichen Rand Heckenstreifen und im Norden eine Baumreihe geplant.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- **FPfg 1**: Pflanzung einer mehrreihigen Hecke
- **EPfg1**: Pflanzung von 3 Einzelbäumen

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:

- GB00011 „Waldrandgestaltung am Hoheberg“
- GB00012 „artenreiche Fettwiese mit Bäumen am Steinleshöhe“

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2024
eigene Erhebungen	Kreisplanung	März 2023
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner	23.01.2023
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

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

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

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe ist bei Gebäuden mit Satteldach auf maximal 5,0 m und bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 7,0 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

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

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m^3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

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

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. In den Grünflächen sind Heckenpflanzungen vorgesehen (**FPfg1**).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Streuobstwiese
Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss die angrenzende geschützte Streuobstwiese durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die Streuobstwiese dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommen.

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

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

A1: Umhängen vorhandener Nistkästen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei vorhandene Nisthilfen für Brutvögel vor Beginn der Baumaßnahme in die Baumreihe weiter nach Süden umzuhängen. Das Umhängen soll in den Wintermonaten erfolgen.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Obstbäume:

Es sind 3 Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Die Obstbäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 160 - 180 cm und Stammumfang 6- 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

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

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

P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke
Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Flächen ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m^2 auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 1
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:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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

Der im Plan als einzelne Pflanzbindung (**EPfb1**) festgesetzter Obstbaum ist 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 ist der Obstbaum 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 **„Hopfenäcker II“** liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22 – 48° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 – 22° 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 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m,
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge,
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m,
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Stützmauern in einer Tiefe 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. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 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.

Abgrabungen zur Freilegung der Untergeschosse beziehungsweise zur Anlage von Garagenzufahrten sind nur talseitig bis maximal 40 % der Gebäudelänge zulässig.

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

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

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

O.7 Garagenvorplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Gesamthöhe von max. 4,0 m zulässig und darf die Maße von max. 2,50 m Höhe und einer Breite von max. 1,50 m 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 Landratsamt - Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

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

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

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein

unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 2,0 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass

entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	12.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	16.11.2024
Auslegungsbeschluss		am	25.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	13.12.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom	15.12.2025	bis	23.01.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	.....

AUFGESTELLT

Gerabronn,
den 25.11.2025

gez.
Mauch
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

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

Gerabronn,
den .....

.....
Mauch
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.11.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)