



**Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis**

Anlage 1

**Gemeinde: Hardheim**

**Gemarkung: Gerichtstetten**

---

# **Bebauungsplan**

## **Lagerweg**

### **Begründung**

Planungsstand 20.10.2014

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)

## Inhalt

### Teil 1 - Planbericht

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
2.1 Anlass der Planung .....	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung - Plausibilitätsprüfung .....	1
<b>3. Übergeordnete Planung .....</b>	<b>1</b>
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 – Regionalplan „Unterer Neckar“ .....	1
3.2 Flächennutzungsplan .....	2
<b>4. Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	3
4.2 Seitheriger Rechtszustand und Aufhebungen .....	3
4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	3
4.4 Umgebungssituation und -nutzung .....	3
<b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>4</b>
5.1 Bebauungskonzept .....	4
5.2 Plandaten .....	4
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3 Bauweise .....	5
6.4 Bauflächen und überbaubare Grundstücksflächen .....	5
6.5 Höhe der baulichen Anlagen .....	5
6.6 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen .....	5
6.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	5
<b>7. Verkehrserschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
8.1 Stromversorgung .....	6
8.2 Wasserversorgung .....	6
8.3 Entwässerung .....	6
<b>9. Immissionen .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Klimaschutz .....</b>	<b>6</b>
10.1 Abschätzung der Folgen für das Klima .....	6
10.2 Möglichkeiten zur Kompensation .....	7
<b>11. Grünordnung und Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
11.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung .....	8
11.2 Artenschutz .....	8

<b>12. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).....</b>	<b>9</b>
12.1  Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften .....	9
12.2  Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
12.3  Werbeanlagen.....	10
12.4  Einfriedigungen .....	10
<b>13. Angaben zur Planverwirklichung .....</b>	<b>10</b>

## **Teil 2 - Umweltbericht**

# **Teil 1**

## **Planbericht**

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Hardheim liegt am nordöstlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises und ist im Regionalplan Rhein-Neckar als Unterzentrum ausgewiesen. Die Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 8.703 ha. Davon entfallen auf den Hauptort 2.669 ha. Die Gemeinde besitzt etwa 6.800 Einwohner (Gemeinde Hardheim, März 2013) und besteht aus dem Kernort Hardheim und acht Ortsteilen. Der Ortsteil Gerichtstetten liegt rund 10 km südlich vom Ortskern und hat rund 600 Einwohner.

Hardheim liegt verkehrsgünstig an der B 27, der Ortsteil Gerichtstetten ist über die L 514 an den Kernort angebunden. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in 11 km an der A 81. Das Oberzentrum Würzburg liegt etwa 50 km, das Oberzentrum Heidelberg etwa 90 km von Hardheim entfernt.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Auslöser der Planung ist die Absicht des ortsansässigen Bauunternehmens Eckert Bauteam GmbH, seinen standortgebundenen Baubetriebshof zu erweitern. Allerdings befindet sich diese Erweiterungsfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die Erweiterung ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung - Plausibilitätsprüfung

Das Bauunternehmen Eckert Bauteam GmbH hat bereits seit über 50 Jahren seinen Firmensitz im Plangebiet. Die Erweiterung ist notwendig, um weiterhin erfolgreich und wettbewerbsfähig agieren zu können. Die Planung dient somit im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung örtlicher Arbeitsplätze bei ausreichender Beachtung immissionsschutzrechtlicher Belange.

Alternativstandorte finden sich im Ortsteil Gerichtstetten keine. Durch eine Verlagerung in einen anderen Ortsteil oder den Hauptort Hardheim würde der jetzige Firmensitz Brach fallen. Eine Nachnutzung ist aufgrund des angrenzenden Wohngebäudes des Firmeninhabers unwahrscheinlich.

Aus diesem Grund wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auch vor dem Hintergrund der verschärften Vorgaben zum Flächenbedarfsnachweis als notwendig und nachhaltig erachtet.

## 3. Übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002 – Regionalplan „Unterer Neckar“

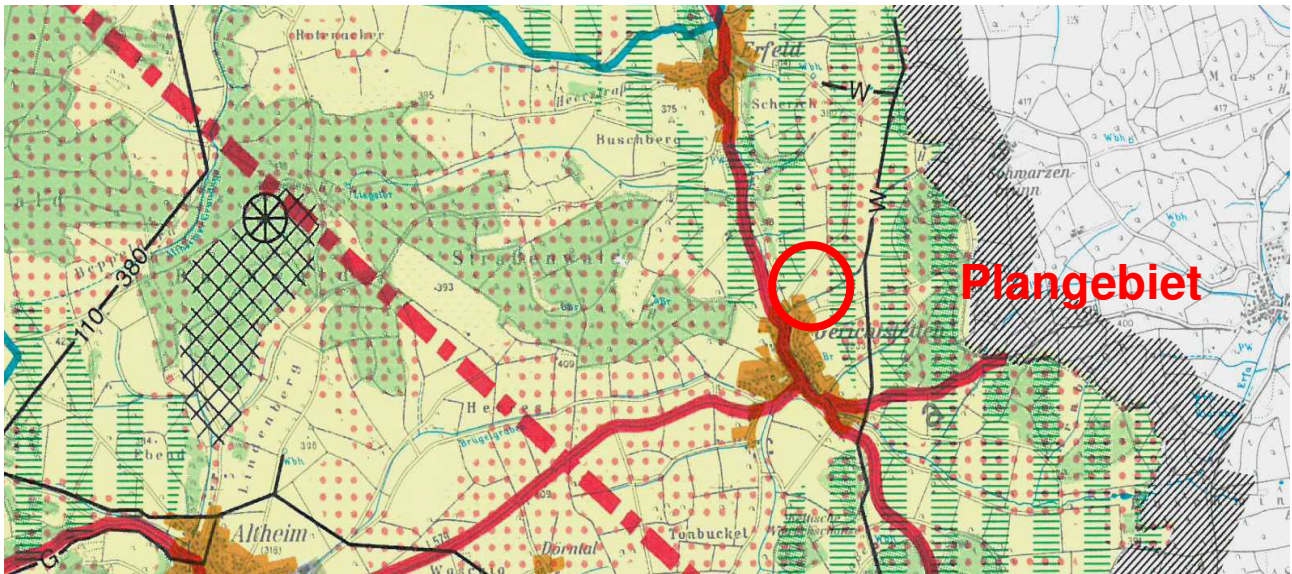
Hardheim ist im Regionalplan als kooperierendes Unterzentrum zusammen mit Walldürn ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans entlang der B27: Meckesheim – Waibstadt – Aglasterhausen – Mosbach – Seckach – Buchen – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim). Die Gemeinde zählt laut Landesentwicklungsplan von 2002 zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Hardheim als Teil einer Entwicklungsachse und seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Gewerbe- und Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist. Das Plangebiet ist im noch gültigen Regionalplan „Unterer Neckar“ von 1992 als „sonstige landwirtschaftliche Fläche und sonstiger Freiraum“ ausgewiesen. Dieser Darstellung entspricht auch der neue, noch nicht rechtskräftige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, welcher von der Verbandsversammlung am 27.09.2013 als Satzung beschlossen wurde.



Laut den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung hat sich bei der gewerblichen Entwicklung in Gemeinden ohne ausgewiesenen Schwerpunkt, der Bedarf vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Der Bedarf umfasst dabei alle Erweiterungen an vorhandenen Standorten. Die durch den Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Entwicklung entspricht somit den Zielen der Landesplanung.

*Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan „Unterer Neckar“ (Stand 1992)*

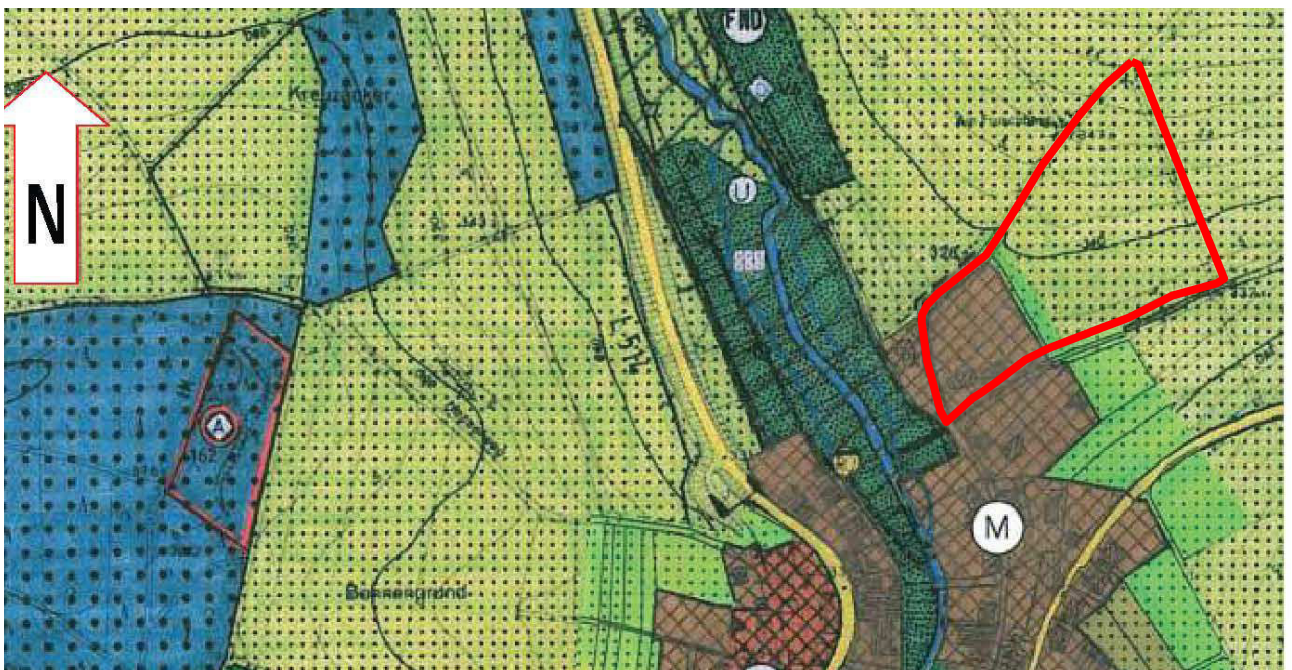


### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Hardheim-Walldürn“ verfügt über einen mit Datum vom 21.07.2001 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP). Die 1. FNP-Fortschreibung wurde am 30.04.2004 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung entspricht damit nur zum Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu ist bereits am 11.12.2013 erfolgt.

*Abbildung 2: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand 30.04.2004)*





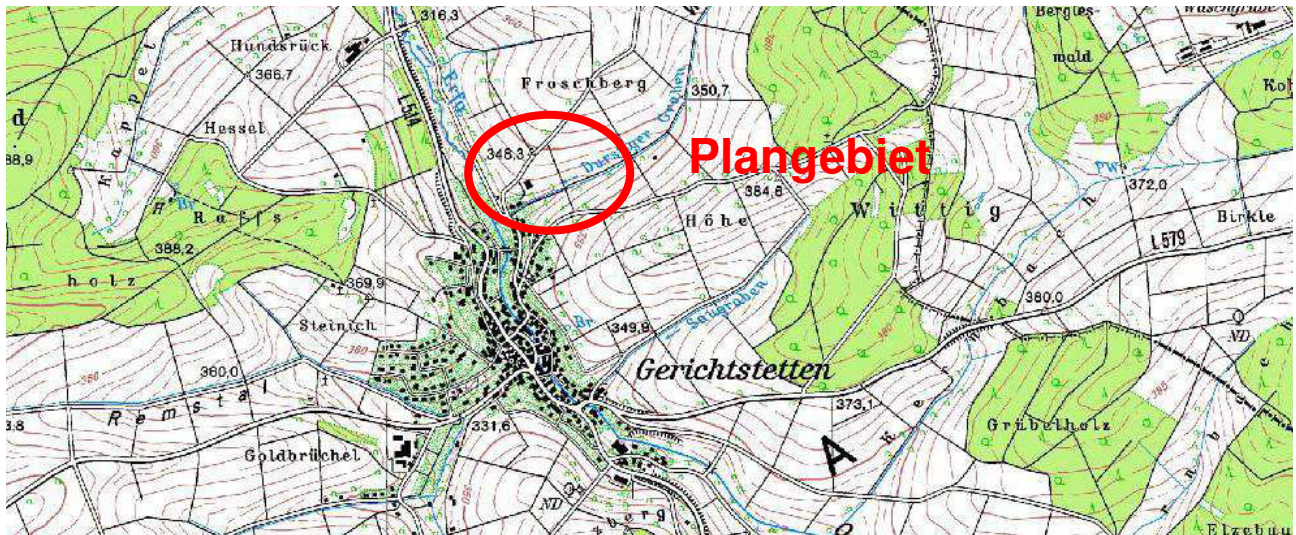
## 4. Bestandssituation

#### 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Gerichtstetten und ist direkt an den Lagerweg angebunden. Es umfasst die Flurstücke 3174, 3174/1, 3176 und 3176/3.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets steigt von Süden nach Norden an und bewegt sich auf einem Höhenniveau von 327 bis 351 m ü. NN.

Abbildung 3: Lage im Raum (Darstellung unmaßstäblich)



## 4.2 Seitheriger Rechtszustand und Aufhebungen

Der Bebauungsplan liegt zu etwa zwei Dritteln im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die im Westen liegende Mischgebietsfläche befindet sich im Innenbereich gem. §34 BauGB. Der ursprünglich hier gültige Bebauungsplan „Steiggärten“ wurde im Jahr 2005 aufgehoben.

### 4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von rund zwei Hektar. Ein Großteil der Fläche wird bereits gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich zwei Gebäude, die zum einen als Wohnung (des Betriebsinhabers) und zum anderen als Büro genutzt werden. Die weiteren Flächen dienen als Parkplatz und Lagerfläche. Im Osten gibt es zwei große Lagerhallen sowie weitere Lagerflächen.

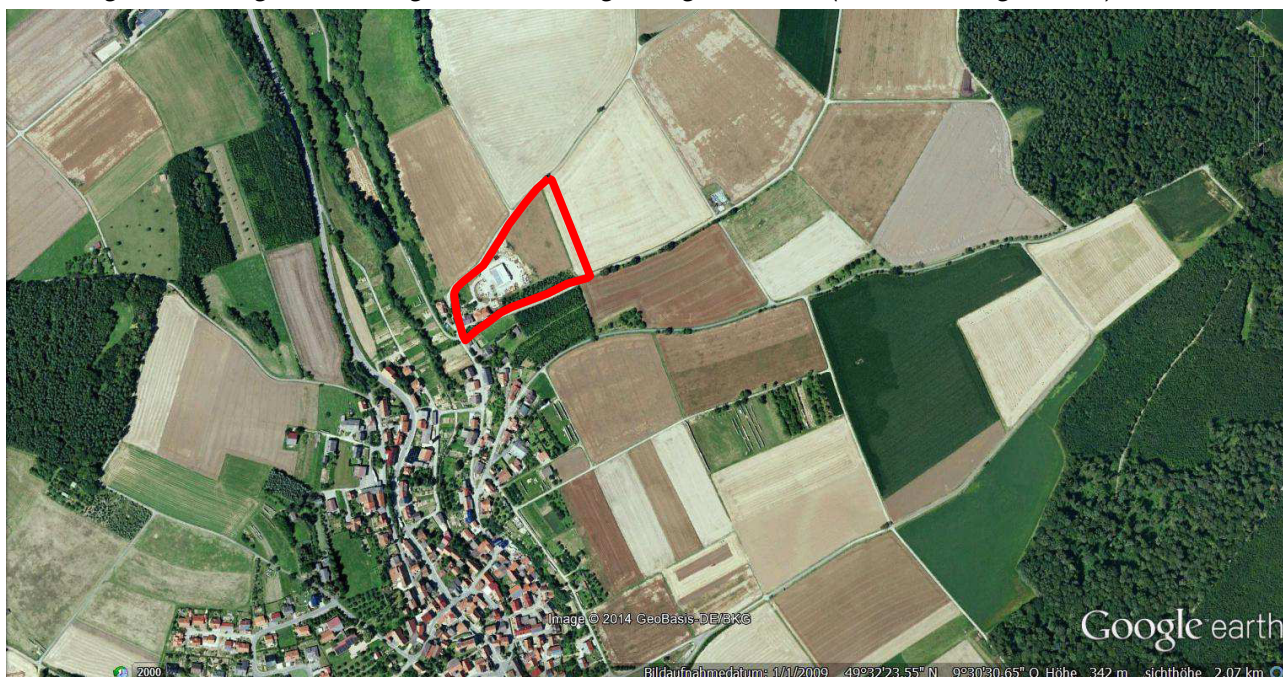
Am südlichen Gebietsrand befinden sich ein Waldstreifen und eine Gehölzfläche, die unmittelbar an das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Biotop „Schlehenhecke am „Durstigen Graben“ nördlich von Gerichtstetten“, Nr. 1-6423-225-0040, angrenzen. Bei dem Waldstreifen handelt es sich um eine 2.255 m<sup>2</sup> umfassende ca. 20-jährige Fichten-Eichen-Dickung. Beim dortigen Waldstreifen handelt es sich um Wald i. S. des § 2 des LWaldG und unterliegt somit waldgesetzlicher Vorgaben. Die Waldfläche befindet sich, wie das gesamte objektbezogene Bebauungsplan-Areal, im Eigentum der Baufirma Eckert. Die dortige ca. 20-jährige geschlossene Fichten-Eichen-Dickung bildet, zusammen mit der sich hangabwärts unmittelbar anschließenden naturnahen Strauchvegetation, eine landschaftsprägende Grünzone.

Die geplante Erweiterungsfläche (rund 1,3 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### 4.4 Umgebungssituation und -nutzung

Die östliche Gebietsgrenze stellt ein Wirtschaftsweg dar, dahinter geht das Plangebiet in den offenen Landschaftsraum über. Nach Norden und Westen begrenzt der Lagerweg die Fläche. Im Süden befindet sich ein Wassergraben, der zum Teil zum Biotop „Schlehenhecke am „Durstigen Graben“ nördlich von Gerichtstetten“, Nr. 1-6423-225-0040 zählt.

Abbildung 4: Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation (Quelle: GoogleEarth)



## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bebauungskonzept

Das Wohnhaus und das Büro am westlichen Plangebietsrand werden planungsrechtlich in ihrer Nutzung gesichert. Nach Osten wird das Baufeld vergrößert, um hier die Errichtung weiterer Lagerhallen und Lagerflächen sowie einer Brecheranlage zu ermöglichen. Die Nutzung wird nach ihrer Immissionsträchtigkeit gegliedert angeordnet.

Der Waldstreifen und die Gehölzfläche im Süden des Plangebiets werden zur Erhaltung und für den Ausgleich vorgesehen.

### 5.2 Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.984</b>	<b>100,0</b>
davon:		
Wald/Geplante Ausgleichsfläche	1.917	9,6
<b>Nettobauland</b>	<b>18.067</b>	<b>90,4</b>
davon:		
Mischgebiet	5.011	27,7
Gewerbegebiet	5.598	31,0
Eingeschränktes Industriegebiet	7.458	41,3



## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung einer Brecheranlage in den Erweiterungsflächen wird das Plangebiet in drei Zonen eingeteilt. Der westliche Teil mit der Betriebswohnung und dem Büro wird als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Abpufferung der gewerblichen Nutzung zum angrenzenden Mischgebiet zu sichern. Der mittlere Teil wird als Gewerbefläche und der östliche Erweiterungsbereich als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Die Immissionen durch die Brecheranlage werden somit an den äußersten Rand verlagert, um Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

Am Südrand wird ein Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt, der als Ausgleichsfläche und Grünpuffer zu den südlich angrenzenden Nutzungen dient. Bei einem Teil der Fläche handelt es sich um Wald i.S.d. des § 2 LWaldG. Bei der übrigen Fläche handelt es sich um einen Gehölzstreifen, der zwischen dem Wald und dem südlich angrenzenden Biotop liegt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Hier sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25-45° zulässig.

Im Gewerbe- und Industriegebiet wird eine höhere Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht. Zulässig sind eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 1,2. In diesem Bereich sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (auch Sheddächer) mit einer Neigung von bis zu 30° zulässig.

### **6.3 Bauweise**

Aufgrund der bestehenden und geplanten großvolumigen Baukörper wird durchgängig eine offene Bauweise festgesetzt.

### **6.4 Bauflächen und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baufeld umfasst beinahe das gesamte Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet, um eine möglichst flexible Ausrichtung der Gebäude und einen großen Gestaltungsspielraum für die Firma Eckert Bauteam GmbH zu ermöglichen.

### **6.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festlegung der Höhe der Gebäude soll eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Plangebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem geplanten Gelände von Bedeutung.

Zur Vermeidung einer überhohen, städtebaulich unerwünschten Gebäudeansicht werden die Gebäudehöhen auf 10 m bezogen auf das an das Gebäude angrenzende bestehende natürliche Gelände begrenzt.

### **6.6 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zugelassen. Nebenanlagen und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine möglichst flexible Anordnung zu ermöglichen.

### **6.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten)
- Hinweis auf archäologische Denkmalpflege
- Hinweis auf Hydrogeologisches Versickerungsgutachten
- Hinweis auf Pflege- und Durchforstungseingriffe im Waldbestand
- Empfehlung von Baugrunduntersuchungen

## **7. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist wie bisher über den Lagerweg sichergestellt. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung wird nicht erforderlich.

## **8. Technische Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für den derzeitigen Bestand ist sichergestellt. Die Versorgung der Erweiterungsfläche mit elektrischer Energie muss abhängig vom Bedarf in einem separaten Verfahren geklärt werden.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für den derzeitigen Bestand ist sichergestellt. Die Versorgung der Erweiterungsfläche mit Wasser muss abhängig vom Bedarf in einem separaten Verfahren geklärt werden.

### **8.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird dabei getrennt erfasst und nach vorheriger Rückhaltung auf den privaten Flächen in Richtung des Seitentals der Erfa abgeleitet werden. Die Notwendigkeit zur vorgeschalteten Regenwasserbehandlung und -rückhaltung, wird in Abstimmung mit dem LRA auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der jeweiligen Einzelbauanträge mit der unteren Wasserbehörde geklärt und festgelegt.

Das häusliche Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt, der dafür ausreichend dimensioniert ist.

## **9. Immissionen**

Durch die Gewerbegebietserweiterung und die Ansiedlung der Brecheranlage sind keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen für die bestehende Ortslage zu erwarten. Die Erweiterung wird nach Osten in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgenommen. Das Gewerbegebiet rückt damit nicht in Richtung der bebauten Ortslage vor. Zudem ergibt sich zur Ortslage hin durch die im Westen bestehende Wohn- und Bürobauung der Firma Eckert Bauteam GmbH und Gliederung der Ausweisung in ein Mischgebiet sowie der im Süden vorhandenen Gehölzstruktur ein Puffer.

Durch die Staffelung der Nutzung innerhalb des Plangebietes nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit werden dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG ausreichend Rechnung getragen und mögliche immissionsbezogene Konflikte planerisch hinreichend bewältigt.

## **10. Klimaschutz**

### **10.1 Abschätzung der Folgen für das Klima**

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a (5) BauGB verstärkt zu berücksichtigen. Die klimabezogenen Ermittlungen und Bewertungen sind dabei Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und werden im Umweltbericht, der ein Teil der Begründung ist, ausführlich dargestellt.

## 10.2 Möglichkeiten zur Kompensation

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, wird überprüft, welche Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas festgesetzt werden können bzw. welche auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar sind.

Vorschlag von Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas gemäß Kommentar zum BauGB (Kohlhammer, Juli 2012)	Bewertung zum vorliegenden Bebauungsplan	
	Städtebaulich relevant	Städtebaulich nicht relevant
Klimagerechte Festsetzung der Bauweise, Bebauungsdichte, der Höhe baulicher Anlagen und deren Stellung		x
Beschränkung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen		x
Freiflächen als Klimaschneisen		x
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien		x
Grünflächen		x
Wasserflächen		x
Flächen für die Landwirtschaft		x
Flächen für Wald		x
Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		x
Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen		x
Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		x
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		x
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	x	

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation, d.h. in diesem Fall ist das Gewicht als eher gering zu bewerten.

Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz. Die in Kap. 6 beschriebenen „klassischen städtebaulichen Festsetzungen“ führen bereits zu einer lockeren ländlichen Bauweise mit geringer Verdichtung und damit zu einer klimagerechten Bauleitplanung. Eine weitere



re Optimierung von Festsetzungen (z.B. der Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen) im Hinblick auf den Klimaschutz wird deshalb nicht für sinnvoll erachtet. Separate Flächen für den Klimaschutz (Grün- oder andere Freiflächen) werden aufgrund der geringen klimabezogenen Relevanz des Gebiets sowie der Angrenzung an den offenen Landschaftsraum nicht festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche am Südrand des Gebiets wird durch eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichergestellt, dass hier eine klimagerechte Entwicklung stattfindet. Die Kalt- und Frischluftschneise des Nebentals der Erfa wird angemessen beachtet.

Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II 1.2 festgesetzt, dass die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig ist. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

## **11. Grünordnung und Umweltbelange**

### **11.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Schonender Umgang mit Boden.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatzflächen.
- Getrennte Erfassung von Dachflächenwasser.
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten.
- Insektenschonende Beleuchtung.
- Erhaltung des Feldgehölzes.
- Flächen für das Anpflanzen.

Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten grünordnerischen, ökologisch wirksamen Maßnahmen verbleibt gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans ein Kompensationsdefizit in folgender Größenordnung:

Beim Schutzgut Pflanzen und Tieren verbleibt ein Defizit von 71.791 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 58.200 Ökopunkten.

**Insgesamt entsteht also ein Kompensationsdefizit von 129.991 Ökopunkten.**

Zur Kompensation wird dem Bebauungsplan die Maßnahme 002: Niederwald Hüttenberg aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim anteilig zugeordnet. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hardheim und dem Landratsamt verbindlich gesichert. Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (Anlage 4) entnommen werden.

### **11.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein

können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

#### 11.2.1 Europäische Vogelarten

Die Vögel im Gebiet wurden bei insgesamt drei Begehungen erfasst und bewertet. Dabei wurden 21 Vogelarten festgestellt. Von diesen wurden 17 Arten als Brutvögel bewertet, vier Arten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Die Brutvögel finden sowohl im Geltungsbereich als auch in der Umgebung zahlreiche Brutmöglichkeiten.

Um für die Brutvögel Verbotstatbestände auszuschließen, wird eine zeitliche Begrenzung der Bau- feldräumungen sowie eine regelmäßige Mahd der Flächen festgesetzt. Auch Umbauarbeiten an Gebäuden sind auf das Winterhalbjahr zu beschränken. Für die Nahrungsgäste können Verbots- tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sie Bauarbeiten auswei- chen können.

Vorgezogene CEF-Maßnahmen für den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestät- ten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

#### 11.2.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Berücksichtigt werden hier die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenar- ten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Fast alle nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten können für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Nur für einige Fledermausarten, Zauneidechsen sowie die Dicke Trespe konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich vorkommen bzw. ihn zumindest als Teillebensraum nutzen. Für die Feldermäuse und die Dicke Trespe können artenschutzrechtli- che Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Für die Zauneidechsen müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Bauflächen im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetati- onsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen gemäht oder gemulcht werden. Erst nach Ende der Winterruhe aber noch vor Eiablage darf etwas ab Anfang April, der genaue Zeitpunkt muss abhängig von der Witterung festgelegt werden, die obere Bodenschicht abgetragen werden.

Einzelheiten können der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## 12. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

### 12.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur landschaftsgestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen. Es werden insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächern, Werbeanlagen sowie Einfriedigungen aufgenommen.

### 12.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 12.2.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden im Mischgebiet geneigte Dächer mit einer Nei- gung von 25-45° zugelassen. Im gewerblich genutzten Teil werden Flachdächer und Sattel-, Pult- oder Sheddächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° zugelassen.

#### 12.2.2 Dachdeckung

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung ist zu- lässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzu- lässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig. Die Beschich- tung muss geeignet sein, das Metall dauerhaft vor Korrosion zu schützen.

### 12.2.3 Gestaltung der Außenwandflächen

Zur Einbindung ins Landschaftsbild sind bei der Fassadengestaltung angepasst an die bisherige Bebauung beige oder graue Farben und Materialien oder Holz zu verwenden. Die Verwendung von Materialien mit Blendwirkung ist unzulässig.

### 12.3 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines ruhigen Gesamtcharakters für das Firmenareal werden Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang nicht zugelassen. Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren. Anlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

### 12.4 Einfriedigungen

Zur Gewährleistung einer landschaftsverträglichen Einbindung des Firmengeländes werden nur Zäune bis max. 1,8 m Höhe sowie frei wachsende Hecken zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist dabei nicht gestattet.

## 13. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnerische Maßnahmen werden im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an. Das Planverfahren soll bis Ende 2014 zum Abschluss gebracht werden.

Aufgestellt:

Hardheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein – Lysiak – Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.10.2014 überein.  
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Hardheim, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....



# **Teil 2**

# **Umweltbericht**



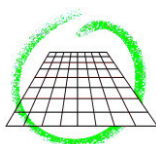
## **Gemeinde Hardheim Ortsteil Gerichtstetten**

### **Bebauungsplan „Lagerweg“**

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 21.07.2014



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

## Inhalt

## Seite

1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	3
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.....	4
4	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen. ....	6
5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. ....	7
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. ....	11
8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. ....	11
9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie .....	11
10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. ....	11
11	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	12
12	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	12
13	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. ....	12



## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hardheim stellt im Ortsteil Gerichtstetten den Bebauungsplan „Lagerweg“ auf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,00 ha.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Baubetriebshofs des ortsansässigen Bauunternehmens Eckert Bauteam GmbH ermöglicht werden.

## 2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt im Südwesten des Geltungsbereichs ein Mischgebiet (MI) fest. Die GRZ beträgt hier 0,6. Zulässig ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl von 1,2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 10 m, zudem sind Dachneigungen zwischen 25 - 45° erlaubt.

Das Zentrum des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, der östliche Teil als eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>). In beiden Gebieten wird die GRZ auf 0,8 festgelegt. Auch hier wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m, Dachneigungen zwischen 0 - 30° sind erlaubt.

Entlang der Nordwestgrenze des GE sowie entlang der Nordwest- und der Ostgrenze des GI<sub>e</sub> wird eine 3 m breite und insgesamt 285 m lange Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Feldgehölz im Südosten wird als Wald festgesetzt. Die Waldfläche ist gleichzeitig auch Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Flächenbezeichnung	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
brach liegende Ackerfläche	6.915	-
Ruderalflächen	1.585	-
Gehölzfläche (Feldgehölz, Hecke )	1.940	-
Garten- und Rasenflächen, kleine Grünflächen	2.290	-
Versiegelte oder gepflasterte Flächen	2.495	-
Mit Schotter oder Rasengittersteinen befestigte Flächen	2.455	-
Von Gebäuden bestandene Fläche	1.835	-
Lagerplatz	205	-
Anthropogene Gesteinshalde	150	-
Unbefestigte Fläche	110	-
Mischgebiet (MI)	-	5.010
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,6</i>	-	3.006
Gewerbegebiet (GE)	-	5.600
<i>davon überbaubar bei GRZ 0,8</i>	-	4.480
<i>davon Fläche für das Anpflanzen</i>	-	160

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Eingeschränktes Industriegebiet (GI <sub>e</sub> )	-	7.460
davon überbaubar bei GRZ 0,8	-	5.968
davon Fläche für das Anpflanzen	-	675
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (Waldfläche)	-	1.910
<b>Summe:</b>	<b>19.980</b>	<b>19.980</b>

### 3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

Das **Bundesnaturschutzgesetz** bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrages mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen, die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

Auf der überplanten Fläche liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Folgende geschützte Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- §32-Biotop 6423-225-0040 „Schlehenhecke am 'Durstigen Graben' nördlich Gerichtstetten“ (wenige Meter südlich des Geltungsbereichs),
- §32-Biotop 6423-225-0041 „Feldhecke am 'Durstigen Graben' nördlich von Gerichtstetten“ (ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs),
- §32-Biotop 6423-225-0031 „Trockenstandort im fND ‚Unteres Tal‘ nördlich Gerichtstetten“ (ca. 80 m nordwestlich des Geltungsbereichs).

Zudem ist das im Geltungsbereich und südlich davon liegende Feldgehölz ebenfalls als §32-Biotop anzusehen. Das Feldgehölz wird zur Erhaltung festgesetzt.

Beeinträchtigungen der Biotope können ausgeschlossen werden.

Alle anderen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in größerer Entfernung.

#### **Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:**

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete gibt es auch im weiteren Umfeld keine.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt und wird im Zuge der Offenlegung der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Der Fachbeitrag legt eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen fest.

*Das **Wasserhaushaltsgesetz** enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Der Durstige Graben verläuft wenige Meter südlich, die Erfa verläuft westlich in etwa 55 m Entfernung.

Im Süden liegt der Geltungsbereich zudem teilweise im Gewässerrandstreifen des Durstigen Grabens.

*Das **Bundesbodenschutzgesetz** und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 5 Schutzgut Boden.

Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes**<sup>1</sup> wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen.

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

*„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lagerweg“ hat die Erweiterung eines am Standort bereits ansässigen Bauunternehmens zum Ziel.

Dazu wird, neben überwiegend bereits bebauten oder versiegelten Flächen, eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die, anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen, in der Lage ist CO<sub>2</sub>, wenn auch nur in sehr geringem Umfang, zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Solche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich und weder von öffentlicher noch von privater Seite geplant.

Mit der Errichtung von Betriebsgebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011

Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

#### 4 **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.**

Der rechtskräftige **Regionalplan**<sup>1</sup> stellt das Plangebiet im Südwesten als Siedlungsfläche Wohnen, im Zentrum als sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum, im Norden und Osten als schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft sowie im Osten zusätzlich auch als regionalen Grünzug dar.

Der **Entwurf**<sup>2</sup> für den neuen **Regionalplan** stellt den Südwesten des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen und den Rest als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar.

Im **Flächennutzungsplan**<sup>3</sup> ist das Gebiet im Westen als gemischte Baufläche und im Osten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der **Landschaftsplan**<sup>4</sup> stellt das Gebiet im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet dar, der Rest des Gebietes ist als Vorrangbereich zur Sicherung des Kleinklimas und wichtige Kaltluftentstehungsfläche dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

---

<sup>1</sup> Regionalverband Unterer Neckar: Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim, genehmigt 2.12.1993.

<sup>2</sup> Metropolregion Rhein-Neckar: Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Bl. Ost, am 27.9.2013 als Satzung beschlossen

<sup>3</sup> GVV Hardheim-Walldürn: 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, 30.04.2004.

<sup>4</sup> GVV Hardheim-Walldürn: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Stand 30.04.2004.

## 5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Nach der Bodenübersichtskarte sind Braunerde-Pelosol, Pelosol-Parabraunerde, Rendzina und Kolluvium die vorherrschenden Bodentypen. Die Bodenart ist schuttreicher lehmiger Ton und Ton über Kalksteinschutt, meist mit dünner Decke aus schutthaltigem, schluffigem und schluffig-tonigem Lehm.</p> <p>Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der natürlichen Böden wird mit gering, die Funktions-erfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit mittel und die Funktions-erfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit hoch bewertet</p> <p>Die Böschungen und Ruderalflächen werden wegen des Ab- und Auftrags von Boden und der Verdichtung durch die Lagerung von Baumaterialien um eine halbe Wertstufe im Vergleich zu den natürlichen Böden abgewertet. Die Gartenflächen im Westen werden mit mittlerer Erfüllung der Bodenfunktionen bewertet.</p> <p>Im Bereich der Rasengittersteine und des unbefestigten Wegs ist durch die Verdichtung des Bodens nur noch eine sehr geringe Erfüllung von Bodenfunktionen gegeben. Versiegelte, überbaute, gepflasterte oder mit Schotter befestigte Flächen erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr.</p>	<p>Im Mischgebiet wird Boden bei einer GRZ von 0,6, im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet wird Boden bei einer GRZ von 0,8 überbaut. Weitere Flächen werden als Hofflächen versiegelt. Dabei gehen auf etwa 70 % der Gesamtfläche des Plangebiets alle Bodenfunktionen auf Dauer verloren</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen werden im Mischgebiet zu Hausgärten und kleinen Grünflächen, im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet werden sie überwiegend zu Gehölzflächen. Im Zuge der Bebauung werden die Böden durch Befahren, Abtrag und Überdeckung umgestaltet und beeinträchtigt. Bodenfunktionen gehen ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren.</p> <p>Das Feldgehölz an der Böschung im Südosten bleibt erhalten.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Rund 35 % des Plangebiets sind durch Überbauung, Versiegelung oder Befestigung bereits vorbelastet. Auf den unversiegelten Flächen und dem Acker kann ein Teil der Niederschläge versickern und so zur Grundwasserneubildung beitragen. Ein Teil fließt aufgrund der Geländeneigung Richtung Durstigem Graben ab oder wird über den Boden und die vorhandene Vegetation wieder verdunstet.</p> <p>Hydrogeologisch liegt das Gebiet im Übergangsbereich von jungquartären Flusskiesen und Sanden (im Westen) und Oberem Muschelkalk (im Osten).</p> <p>Die Bedeutung der jungen Talfüllungen für das Teilschutzgut Grundwasser ist hoch, die</p>	<p>Durch die zusätzliche Überbauung und Befestigung ist auf rd. 75 % der Fläche keine Grundwasserneubildung mehr möglich.</p>



Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
der Gesteinsschichten des Oberen Muschelkalks ist mittel. Das Gebiet wird durch die Vorbelastung insgesamt mit mittlerer Bedeutung bewertet.	
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Südlich außerhalb des Plangebiets verläuft am Fuß des Hangs der Durstige Graben.</p>	<p>Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird aufgefangen und nach einer Rückhaltung auf dem Gelände des Baubetriebshofs in den Durstigen Graben geleitet.</p>
Schutzgut Luft und Klima	
<p>Das Plangebiet liegt am Rande eines großen Kaltluftentstehungsgebietes. In Strahlungsnächten bewirken die Acker- und Grünlandflächen an den Hängen des Erfatals und seiner Seitentäler die Bildung von Kaltluft. Diese fließt ins Tal und gelangt dort direkt oder über das Erfatal als Kaltluftleitbahn in die Ortslagen von Gerichtstetten, Erfeld, Bretzingen und Hardheim und trägt dort zum Luftaustausch bei.</p> <p>Die bereits überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich haben nur noch eine sehr geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Lediglich über der Ackerfläche und dem Feldgehölz kann noch in nennenswertem Umfang Kaltluft entstehen.</p> <p>Die Ackerfläche ist eine im Verhältnis nur sehr kleine Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebietes. Die Gehölze im Umfeld des Wohnhauses und das Feldgehölz tragen lokal zur Lufthygiene bei.</p> <p>Das Gebiet wird mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft bewertet.</p>	<p>Rund 75 % der Fläche werden überbaut oder befestigt. Dadurch gehen klimatische Ausgleichsflächen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.</p> <p>Da die Ackerfläche eine im Verhältnis nur sehr kleine Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebietes ist, wird sich die Kaltluftentstehung insgesamt nur geringfügig verringern.</p> <p>Das Feldgehölz und die Bäume bleiben erhalten.</p>
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
<p>Im Westen des Geltungsbereichs sind die Flächen zu einem großen Teil überbaut, versiegelt, gepflastert oder geschottert und haben keine naturschutzfachliche Bedeutung mehr. Außerdem gibt es hier Einzelbäume in Rasenflächen mit mittlerer, Gartenflächen und eine Hecke aus nicht heimischen Straucharten mit geringer sowie weitere Flächen (Rasenflächen, kleine Grünflächen, Flächen mit Rasengittersteinen) mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Im Zentrum und Osten liegt der bestehende Baubetriebshof mit überwiegend überbauten, versiegelten oder geschotterten Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Außerdem gibt es Ruderalflächen und eine mit Ruderalvegetation bewachsene Ackerfläche mit</p>	<p>Die Flächen werden zum Mischgebiet. In den bei einer GRZ von 0,6 überbaubaren Flächen gehen die vorhandenen Lebensräume verloren.</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten oder kleinen Grünflächen.</p> <p>Die Flächen werden zum Gewerbegebiet und zum eingeschränkten Industriegebiet. In den bei einer GRZ von 0,8 überbaubaren Flächen gehen die vorhandenen Lebensräume verloren.</p>

<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>
<p>mittlerer, kleine anthropogene Gesteinshalden mit hoher und eine kleine Grünfläche sowie einen unbefestigter Weg mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Im Südosten des Geltungsbereichs wächst ein Feldgehölz mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p>	<p>Weitere Flächen werden als Hofflächen ebenfalls versiegelt.</p> <p>Am Nordwestrand des GE sowie am Nordwest- und Ostrand des GI<sub>c</sub> wird eine Gehölzreihe aus Bäumen und Sträuchern auf den Ruderalflächen und der brachliegenden Ackerfläche gepflanzt.</p> <p>Das Feldgehölz bleibt erhalten.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b>	
<p>Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung der Ackerfläche entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
<p>Das Gebiet liegt am Unterhang des Erfatals und des von Osten einmündenden Seitentals des Durstigen Grabens im Übergangsbereich zwischen der freien Feldflur und der Ortslage von Gerichtstetten.</p> <p>Das Gebiet ist von den Hängen und Hochfläche beiderseits des Tals des Durstigen Grabens sowie von den Hängen und Hochfläche westlich der Erfa einsehbar. Durch die ausgeprägte Hügeligkeit der Landschaft beschränken sich Sichtbeziehungen auf die unmittelbare Umgebung von Gerichtstetten.</p> <p>Ein großer Teil der Flächen wird bereits gewerblich oder zum Wohnen genutzt. Im Osten gibt es eine größere Ackerfläche, auf dem Hang am südöstlichen Gebietsrand wächst ein Feldgehölz.</p> <p>Über den verlängerten Lagerweg führt nördlich ein ausgewiesener Radweg am Gebiet vorbei, der auch von Spaziergängern für die siedlungsnaher Erholung genutzt wird.</p> <p>Der Geltungsbereich wird mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut bewertet.</p>	<p>Bereits mit Wohn- und Bürogebäuden überbaute oder als Garten genutzte Flächen am Siedlungsrand werden in ein Mischgebiet, bereits gewerblich genutzte Flächen und Ruderalflächen werden in ein Gewerbegebiet und eine Ackerfläche wird in ein eingeschränktes Industriegebiet umgewandelt.</p> <p>Der Gesamteindruck von den Flächen wird sich nur durch die Überbauung der Ackerfläche in geringem Maß verändern.</p> <p>Die Nutzung des Radwegs ist weiterhin möglich.</p>

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Biologische Vielfalt</b>	
<p>Die biologische Vielfalt ist aufgrund der relativen Nutzungsvielfalt im Geltungsbereich als unter anderem Garten, Lagerfläche, Ruderalflächen, brachliegende Ackerfläche und Feldgehölz trotz der bereits teilweisen Bebauung des Geltungsbereiches insgesamt als mittel einzuschätzen. Das Feldgehölz ist für die biologische Vielfalt besonders bedeutsam.</p>	<p>Arten der freien Feldflur, die bisher auf der brachliegenden Ackerfläche und den nur extensiv genutzten Böschungen mit Ruderalvegetation vorkommen, werden durch Arten ersetzt, die im Siedlungsbereich vorkommen.</p> <p>Durch Gehölzpflanzungen am Rande der Gewerbe- und Industriegebietsflächen entstehen neue Lebensraumstrukturen, z.B. für brütende Vögel. Insgesamt wird die biologische Vielfalt auf der Fläche vermutlich nur geringfügig kleiner, da das besonders bedeutsame Feldgehölz erhalten bleibt.</p>
<b>Schutzgut Mensch</b>	
<p>Betroffen sind neben bereits jetzt zum Wohnen und von einem Gewerbebetrieb genutzten Flächen vor allem landwirtschaftliche Flächen mit nur geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit.</p> <p>Die am Gebiet vorbeiführenden Wege werden von Radfahrern und Spaziergängern für die siedlungsnahen Erholung genutzt.</p>	<p>Rund 0,7 ha Ackerfläche mit Böden geringer Qualität gehen verloren.</p> <p>Auf der Fläche wird die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht, wodurch örtliche Arbeitsplätze gesichert werden.</p>
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
<p>Das Kleindenkmal (§ 2 DSchG) Lagerweg 20 liegt im Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Altarbildstock aus dem 2. Viertel des 20. Jh. mit einer Lourdes-Madonna in einem größeren Häusenaufbau auf einem vierkantigen Sockel.</p>	<p>Das Kleindenkmal wurde in der Planzeichnung dargestellt, in den textlichen Festsetzungen wird auf die denkmalrechtlichen Belange hingewiesen.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.</p>

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Wohnnutzung im Südwesten würde bestehen bleiben, ebenso die Nutzung des Zentrums als Baubetriebshof. Die derzeit brachliegende Ackerfläche würde irgendwann wieder umgebrochen und in Nutzung genommen werden. Aufgrund der geringen Bodenfruchtbarkeit ist auch eine Umwandlung in Grünland vorstellbar.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Getrennte Erfassung des Dachwassers
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Insektenschonende Beleuchtung
- Erhalt des Feldgehölzes

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des MI
- Baum- und Strauchpflanzungen am Nordwestrand des GE sowie am Nordwest- und Ostrand des GI<sub>e</sub>

Da die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser innerhalb des Gebiets nicht ausgeglichen werden können, wird folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Maßnahme 004: Durchgängigkeit Erfa

## **8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.**

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

## **9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

## **10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.**

Die in der Planung vorgesehene Aufteilung ergibt sich aus den bestehenden Nutzun-

gen und aus der Zielsetzung des Bebauungsplans, nämlich der Erweiterung des bestehenden Betriebes.

Der Grundriss des Geltungsbereiches ergibt sich durch die Lage zwischen dem Lagerweg im Westen und Norden sowie Feldwegen im Osten und Süden.

Die Erschließung ist durch die bestehende Zufahrt über den Lagerweg bereits vorgegeben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

**11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

**12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

**13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.**

Die Gemeinde Hardheim stellt den Bebauungsplan „Lagerweg“ auf. Die Planung ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Baubetriebshofs.

Betroffen sind neben bereits jetzt zum Wohnen und vom Baubetriebshof genutzten Flächen vor allem eine brachliegende Ackerfläche, Ruderalflächen und ein Feldgehölz. Die Ackerfläche hat nur eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann insgesamt von einer mittleren Vielfalt ausgegangen werden.

Das Feldgehölz, ein besonders geschützter Biotop, wird zur Erhaltung festgesetzt. Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden weder flächenmäßig tangiert noch in anderer Form beeinträchtigt.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits überbaut oder befestigt. In den bisher unbebauten Bereichen der überbaubaren Fläche verliert der Boden bei Umsetzung der Planung sämtliche Bodenfunktionen. In den restlichen Bauflächen wird er durch die bauzeitliche Inanspruchnahme und die Umlagerung von Bodenmaterial teilweise erheblich beeinträchtigt.

Die neu überbauten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird dadurch erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch den Verlust von Grundwasserneubildungsflächen erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

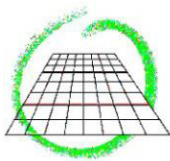
Die Überbauung der Ackerfläche ist auch ein Eingriff in das Landschaftsbild.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie in das Teilschutzgut Grundwasser können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Zur Kompensation wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Hardheim teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 21.07.2014



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur