GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SUHLBURG“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. I S. 2022, S. 1,4)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete § 9 (1) 1 BauGB

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

a) Zulässig sind: § 5 (2) BauNVO
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

b) Unzulässig sind (§ 5 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Nebenanlagen im MD § 14 (1) BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 40 m^3 umbauten Raumes und bis zu 2,75 m Höhe als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

Diese Festlegungen gelten nicht für Garagen und Carports.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.
Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 BauGB

Traufhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf EFH, laut Planeinschrieb
Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf EFH, laut Planeinschrieb.

Garagen und Carports dürfen eine Gebäudehöhe von 3,00 m bezogen auf ihre Einfahrts- und Zugangshöhe nicht überschreiten.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß Planeinschrieb.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude § 9 (1) 6 BauGB

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche: § 9 (1) 2 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan: Baugrenzen.
Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) um 1,5 m und auf einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.

1.8 Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, bis zu 10 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.9 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Mindesttiefe einer Garagenzufahrt ab der Grundstücksgrenze beträgt 5,5 m.

1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtflächen an der Einmündung in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.11 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Wohnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Boden
Im Zuge der Geländemodellierung erforderlicher Aushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Anpassung an das Nachbargrundstück zu verteilen. Humoser Oberboden ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Stellplätze
Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Hierbei ist sicherzustellen, dass den versickerungsfähigen Flächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

Beleuchtung
Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (LED-Technik mit langwelligem Lichtspektrum ≤3000K) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

Schachtabdeckungen
Um Falleffekte für Kleintiere zu reduzieren, sind engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden.

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.
Pro Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.
Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Das kartierte Biotop „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ ist durch Pflanzbindung geschützt. Es ist dauerhaft unversehrt zu erhalten, der natürliche Nachwuchs zu belassen oder durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.
Im Norden des Planungsgebietes sind am Ortsrand 3 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren durch gleichwertige zu ersetzen.
Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m, maximal 12 m. Für die Pflanzungen sind hochstämmige alte Baumsorten entsprechend der folgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.
Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Fassadenbegrünungen sind möglich.

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Pflanzverwendungsliste

Laubbäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseydoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	und Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)	
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet / dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.

1.15 Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte sind zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Fernmelde-, Gas-, Wasser-, Fern- und Nahwärmeversorgung sowie Abwasserentsorgung festgesetzt.

1.16 Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen § 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von ca.0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

1.17 Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzverwendungsliste) oder auch sandgestrahlten Beton mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation einzuholen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen (§ 7 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

2.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer sind auf jedem Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) in Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 4,5 m^3 zu sammeln. Sie können als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.
Das Retensionsvolumen muss mindestens 50% des Gesamtvolumens betragen und sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbständig in den Regenwasserkanal entleeren.

2.3 Drainagen

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

2.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks ist im Trennsystem zu errichten.

2.5 Denkmalschutz § 20 DSchG

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

2.6 Bodenschutz / Altlasten

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
Anfallendes Aushubmaterial darf nur im Baugebiet wiederverwendet werden. Sollte Material von außerhalb angefahren werden, ist nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.
Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

2.7 Immissionen

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen und Betriebe entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

2.8 Einhaltung der Festsetzungen

Von Seiten der Gemeinde Untermünkheim ist vorgesehen, die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 und 10 Jahren auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

2.9 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

2.10 Anlagen zum Bebauungsplan

2.10.1 Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Bebauungsplanung „Suhlburg“ in Untermünkheim
Dipl. Landschaftsplanerin K.Jüttner, Kupferhof, 29.06.2021

2.10.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
zur Bebauungsplanung „Suhlburg“ in Untermünkheim
Dipl. Landschaftsplanerin K.Jüttner, Kupferhof, 17.09.2021

2.10.3 Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
zum Bebauungsplan „Suhlburg“ in Untermünkheim-Suhlburg
Traub Landschaftsarchitektur, Schwäbisch Hall, 04.03.2022

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 26.01.2022

_____
Matthias Groh
Bürgermeister

Ausfertigung:

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

Untermünkheim, den 24.08.2022

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 27.07.2022

_____
gez. Lorenz Kraft

Hinweis:
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am 26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am 04.02.2022
1. Auslegungsbeschluss			am 26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			am 04.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	11.03.2022	bis 11.04.2022
2. Auslegungsbeschluss			am 27.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am 29.04.2022
Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom	06.05.2022	bis 07.06.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am 27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am 02.09.2022

Aufgestellt

Untemünkheim, den 26.01.2022

_____
gez. Matthias Groh
(Bürgermeister)

Ausgefertigt

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

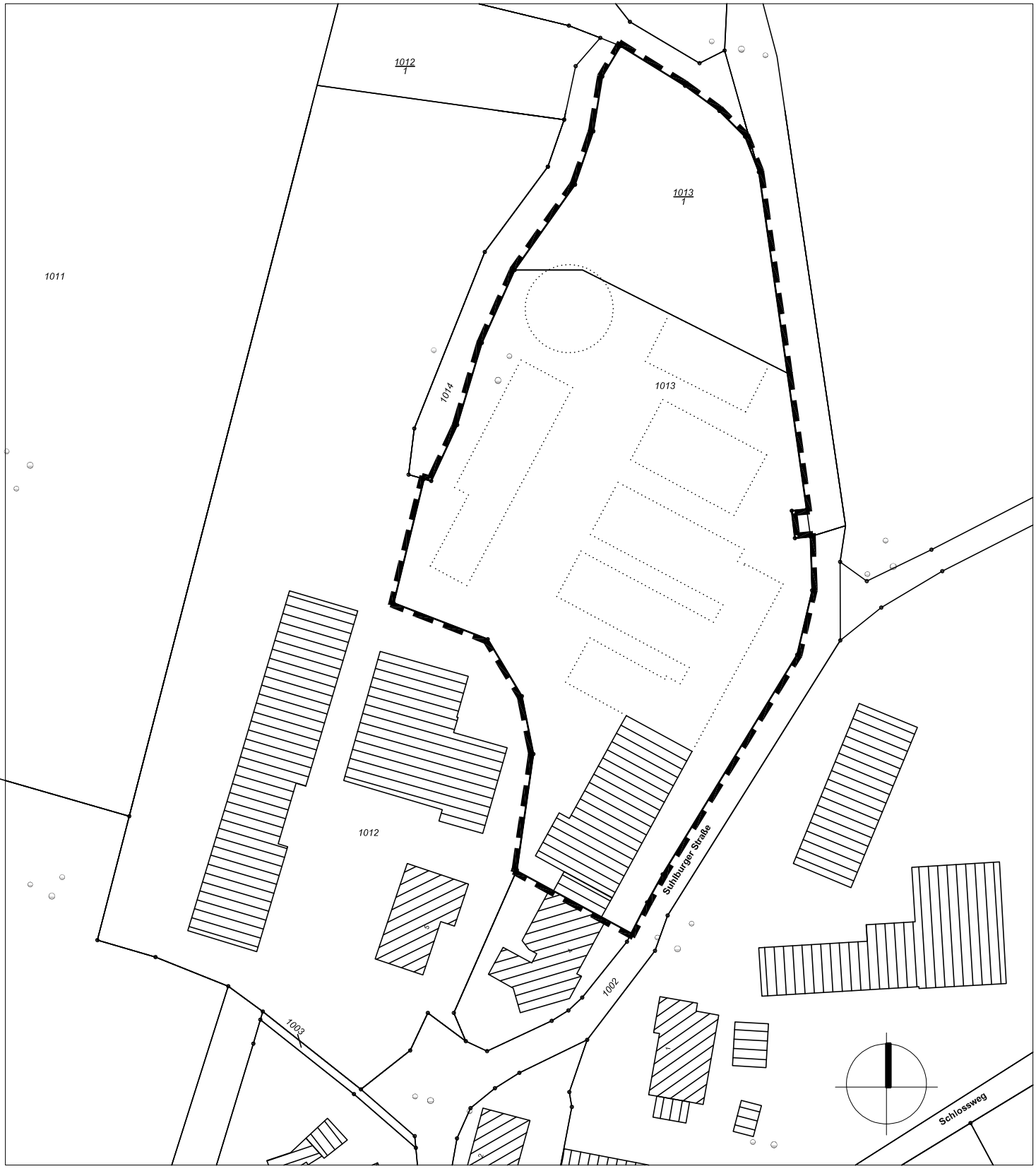
Untermünkheim, den 24.08.2022

_____
gez. Matthias Groh
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN "SUHLBURG"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM



ABGRENZUNGSPLAN

KRAFT KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT
M.A. THILO WEIMERT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
WWW.KRAFT-SHA.DE 74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

M 1:1000

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SUHLBURG“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. I S. 2022, S. 1,4)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Die Farbgebung der Außenwände soll unauffällig und harmonisch sein.
Die Verwendung grell leuchtender Farben und reflektierender Materialien ist nicht zulässig.
Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in roten bis dunkelbraunen Farbtönen ausgeführt werden.
Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben und dürfen nicht aufgeständert werden.
Kaminöfen sind nur als Zusatzheizung zulässig.

2. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.
Dachneigung laut Planeinschrieb.
Pro Dachseite ist jeweils nur ein Quergiebel oder Dachaufbau zulässig.
Die Breite der Dachaufbauten oder Quergiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (vgl. Lageplan Abb. 1).
Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
Quergiebel sind zulässig. Der First des Quergiebels muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen (vgl. Lageplan Abb. 2).

Garagen und andere Nebengebäude sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, mit begrünten Flachdächern auszuführen.
Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhen: § 74 (1) 1 LBO

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für MD = II+D m.Hb.:Traufhöhe bzw. Firsthöhe siehe Planeinschrieb.

   Die Traufhöhen werden jeweils gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschoss-Fußboden-Höhen (EFH).
   Die laut Planeinschrieb festgelegten EFH sind einzuhalten.

2. für Gebäude als Nebenanlagen: maximale Gebäudehöhe 2,75 m.

   Diese Gebäudehöhen werden jeweils gemessen ab der mittleren geplanten Geländehöhe, sofern keine EFH festgelegt ist.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 1 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO, sind als Böschungen mit max. 45° Böschungswinkel oder Natursteintrockenmauern (heimisches Material) auszuführen.

Aufschüttungen u. Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen für das unmittelbar an das Gebäude anschließende Gelände. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

5. Garagen und Stellplätze § 74 (1) 1 LBO

Die Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster. Dauerhaft wasserundurchlässige Befestigungen z.B. mit bituminösem Material oder durchgängigen Betonbodenplatten sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
2. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Werbeanlagen sind nur im Eingangsgeschoss zulässig.

4. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen und nur auf max. zwei Fassadenseiten angebracht werden.
5. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Videofläche.

7. Nicht überbaute Grundstücksfläche § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.
Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.14. „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, sowie Bindung für Bepflanzung“.
Das durch Pflanzbindung geschützt Biotop ist dauerhaft unversehrt zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauernd zu erhalten, bei Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
Die nicht befestigten Vorgärten sind dauerhaft begrünt oder als Pflanzfläche anzulegen.
Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten sind nicht zulässig.

Für das Monitoring der in der Satzung festgesetzten Pflanzungen ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 und 10 Jahren den Zustand auf den privaten Flächen durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

8. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 74 (1) 3 LBO

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

9. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern, Hecken und Zäunen mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung und / oder mit max. 0,40 m hohen Mauern eingefriedet werden.
Nachbarschaftliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.
Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen § 74 (1) 4 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung werden empfohlen.

11. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

Das Anbringen von Außenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich. Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.
Satellitenempfangsanlagen müssen dem Gebäude farblich angepasst werden.
Technische Dachaufbauten sind nur bis unterhalb der Firsthöhe zulässig.

12. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

13. Stellplatzverpflichtung § 74 (1) 2 LBO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 2 Stellplätze

14. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.
Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf jedem privaten Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 4,5 m^3 Fassungsvermögen zu sammeln. Das Retensionsvolumen muss mindestens 50% des Gesamtvolumens betragen und sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbständig in den Regenwasserkanal entleeren.

15. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 26.01.2022

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Ausfertigung:

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

Untermünkheim, den 24.08.2022

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 27.07.2022

_____
gez. Lorenz Kraft

GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SUHLBURG“

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Übersichtsplan



1.1 Vorbemerkungen

In einer Hofstelle im Untermünkheimer Ortsteil Suhlburg wurde die seit Jahrzehnten betriebene Schweinezucht aufgegeben. Mit Ausnahme einer im Wesentlichen als Träger für Photovoltaik genutzten großen Scheune und dem Wohnhaus wurden die Gebäude bereits abgebrochen.
Im Zuge der Entwicklung des ländlichen Raumes und im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung sollen mehrere Grundstücke für Wohnnutzung geschaffen werden, damit die weitere Ansiedlung von Familien aus der Umgebung ermöglicht und so das Aussterben des Weilers verhindert wird.

Am 26.01.2022 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für das Wohngebiet „Suhlburg“ gefasst.
Der vom Büro Kraft+Kraft Architekten ausgearbeitete Entwurf wurde am 26.01.2022 vom Gemeinderat beraten und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde vom 11.03 2022 bis zum 11.04.2022 durchgeführt.
In der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die erneute Auslegung und Beteiligung der TÖB beschlossen.
Die während der Auslegung vom 06.05.2022 bis zum 07.06.2022 eingegangenen Stellungnahmen konnten vom Gemeinderat am 27.07.2022 abgewogen und der vorliegende Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1013/1 und ein Teilstück des Flurstücks 1013. Es wird im Osten durch die Suhlburger Straße begrenzt. Im Norden schließt sich an das Wegegrundstück 1015 das als Weideland genutzte Flurstück 1016 an, im Westen das Entwässerungsgrundstück 1014 sowie das Flurstück 1012 mit einer Hofstelle und südlich weitere Gebäude des Ortsteils Suhlburg.
Das kartierte Biotop „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ erstreckt sich bis in den westlichen Rand des Baugebiets

Im Bereich des Baugebiets ist das Gelände leicht geneigt. Es hat im Süden und an der Westgrenze eine Höhenlage von ca. 323,0 m über Normal-Null (NN) und steigt nach Norden bis auf ca. 328,0 m über NN an.
Bisher wurden die Flurstücke 1013 und 1013/1 durch einen Schweinemastbetrieb genutzt. Es handelte sich um mehrere Stall- und Lagergebäude, die inzwischen weitgehend abgebrochen sind. Gehölze gibt es nur im Randbereich.
Das Flurstück 1013/1 wurde als Lagerbereich genutzt und hat vereinzelt Grasbestand. Er hat damit keine hohe agrarstrukturelle Bedeutung.

1.3 Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug „Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“ gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 des aktuellen Regionalplanes.

1.4 Flächennutzungsplan

Mit dem Flurstück 1013 sind 80% des Baugebietes im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Das angrenzende Flurstück 1013/1 ist bisher als unbeplanter Außenbereich dargestellt.
Die durch das Wegegrundstück sowie die Vegetation gebildete Ortsgrenze liegt jedoch nördlich des Flurstücks 1013/1, das natürlich und optisch mit dem Flurstück 1013 zusammenhängt.
Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Dieser wird bei der nächsten Fortschreibung im Flurstück 1013/1 geändert.

1.5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat mit der differenzierten Umsetzung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes folgendes Ziel:

- Festsetzung von Baugrundstücken zum Bau von Familienheimen,
- Festsetzung eines Gewerbegrundstückes,
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen,
- Festsetzung der für das Gebiet "Suhlburg" erforderlichen öffentlichen und privaten Grünflächen,

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung und die Erschließung.

1.6 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und in die Landschaft; insbesondere unter Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- geplante Wohnnutzung,
- gewerbliche oder nebenerwerbliche Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude
- Verkehrsanschluss der Anliegerstraße an die Suhlburger Straße,

Entsprechend diesen Vorgaben wird als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO vorgenommen.

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit

wird verdeutlicht, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Insbesondere zur Erleichterung und Förderung der gärtnerischen Nutzungen der nicht überbauten Grundstücksteile werden als Nebenanlagen Gebäude bis zu 40 m^3 umbauten Raumes und Gewächshäuser zugelassen. Diese Gebäude können unter Beachtung der weiteren Festsetzungen (nicht unterkellert, keine Feuerstellen, Abstände) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude bestimmt.
Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit 0,4 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen bei Z = II+D mit Höhenbeschränkung 0,8. Im Baufeld MD1 sind die GRZ mit 0,6 und die GRZ mit 1,0 festgelegt, um das bestehende Scheunengebäude ggf. gleichwertig ersetzen zu können.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 40 v.H. der Grundstücksfläche wird erreicht, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen.
Die Grundstücksgrößen für die Wohnbebauung liegen zwischen 820 und 920 m^2 und ermöglichen so eine Flexibilität in der Standortwahl.
Die relativ großen Grundstücke führen die Bebauungsdichte des Weilers homogen weiter und stellen eine besondere Qualität des Standortes dar.
Zudem wird damit der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und eine optimierte Erschließung erlaubt.

Die Größe der Baufenster wurde so bemessen, dass die Garagen auf der überbaubaren Fläche untergebracht oder ins Gebäude integriert werden können.
Weitere Stellplätze können zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden auch außerhalb des Baufensters nachgewiesen werden. Mit der Beschränkung solcher Stellplätze auf einen Abstand von max. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie sollen überlange (befestigte) Zufahrten vermieden werden.

Mit den Festlegungen zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen in Bezug auf die EFH soll trotz der Zulässigkeit der Ausbildung des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss der optische Eindruck einer Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. Für Einzel- oder Doppelhäuser sind 5 Baufenster ausgewiesen. Für Einzelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei festgesetzt. In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Dies ermöglicht einerseits den Bau von familiengerechten Wohnungsgrößen und verhindert andererseits eine "Übernutzung" mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen.
Im Baufeld MD 1 erlauben die Festlegungen außerdem den Weiterbetrieb oder Ersatz der landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Die Verkehrserschließung des Baugebiets im Inneren wird von einer Zufahrt von der Suhlburger Straße aus in zwei kurzen Stichstraßen organisiert.
Als reine Anliegerstraße wird diese Erschließungsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
Der gesamte Ausbau der Verkehrserschließung erfolgt entsprechend der Richtlinie EAE 1985. Die Sichtfläche an der Einmündung in die Kreisstraße ist dabei von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, um das Ausfahren aus dem Plangebiet gefahrlos zu ermöglichen.
Baufeld MD 5 wird direkt von der Suhlburger Straße aus erschlossen.

Die geplante Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.
Der sich ergebende Höhenunterschied kann aufgrund der Größe der Baugrundstücke problemlos an das bestehende Gelände angeglichen werden. Damit wird auch erreicht, dass der beim Hausbau anfallende Erdaushub überwiegend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Für die erforderliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets dienen die Festsetzungen unter Ziffer 1.14 (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen). Diese Festsetzungen ergeben sich aus stadtgestalterischen Gründen. Dafür sind auf jedem Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen.
Am Nordrand des Baugebiets soll ein 8-15 m breiter Streifen privater Grünfläche, ergänzt durch eine Reihe Einzelbäume, den Übergang zur freien Landschaft und zur angrenzenden Vegetation fließend gestalten.
Das kartierte Biotop „Feldgehölze nördlich Suhlburg“ am Westrand des Plangebiets ist durch Pflanzbindung geschützt und kann damit seine wesentliche Bedeutung für den Regionalen Grünzug uneingeschränkt erfüllen.

Als Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Natur) wird festgesetzt, dass Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen sind und dass je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit 4,5 m^3 Mindestvolumen und gedrosseltem Überlauf herzustellen ist. Überschüssiges Wasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist eine sparsame Außenbeleuchtung mit langwelligem Lichtspektrum festgesetzt. Auch die Ausrichtung von oben nach unten soll die Lockwirkung auf ein Minimum beschränken.

Für die ordnungsgemäße Wasserversorgung bzw. für die Abwasserbeseitigung sind im Norden des Plangebietes über das Baugrundstück MD 4 Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

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.

1.7 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Davon entfallen auf die Summe der 6 Baugrundstücke in den Teilgebieten MD 1 bis MD 6 ca. 0,71 ha (90,2%), auf die Erschließungsstraße ca.0,053 ha (7,0%) und auf Fläche für Versorgung 0,015 ha (0,2%).

1.8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.
Die Wasserversorgung und die Entwässerung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Stromleitungen und Hausanschlüsse im Baugebiet werden mit Erdkabel hergestellt.

1.9 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Der durch die Überbauung und Nutzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann wegen der Dringlichkeit zur Schaffung von Baugrundstücken nicht vermieden werden.

Die Planung ist aber so angelegt, dass der Eingriff auf das unumgängliche Maß beschränkt bleibt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Verglichen mit der vorherigen Nutzung wird für die Umwelt sogar eine Verbesserung erreicht.

Mit Ausnahme des angrenzenden und kartierten Biotops hatte der Planbereich aufgrund der bisher angetroffenen Nutzung und anthropogenen Überformung bisher keine wesentliche Bedeutung für den Regionalen Grünzug. Mit dem Schutz des Biotops durch festgesetzte Pflanzbindung, dem mit Pflanzgebot begrünten Abschluss des nördlichen Ortsrands sowie der allgemeinen Durchgrünung eines Wohngebietes wird hier eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem früheren Zustand erreicht.

Obwohl sich das Baugebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung befindet, hatte die bisherige Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb keinerlei Erholungswert. Durch die Umwandlung in ein kleines Wohngebiet mit seiner Durchgrünung wird auch diese Situation deutlich verbessert.

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 26.01.2022

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 27.07.2022

_____
gez. Lorenz Kraft

2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von § 11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen,

erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von § 11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Dies gilt für den unter **Ziffer 1** der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Ausschluss von stark reflektierenden Materialien ebenso wie der von großflächigen Wandverkleidungen, die an diesem Ort als Fremdkörper in ihrer Umgebung wirken würden. Auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente müssen sich an den Dächern orientieren.
Die Einschränkung bei der Verwendung von Kaminöfen zu Heizzwecken ist erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen zu minimieren (Schutz vor Luftverunreinigung). Solche Einwirkungen mit erheblichen Belästigungen durch z.B. Rauch und Ruß würden hauptsächlich umliegenden Anwohner von Suhlburg betreffen, da weitere bebauten Teile der Ortslage in der Hauptrichtung der Luftströme aus dem Gebiet liegen.

Entscheidend für die harmonische Einordnung des neuen Baugebietes in das Ortsbild ist ein homogenes Erscheinungsbild, das sich an der Umgebung orientiert.
Die Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dachgestaltung und zur Dachdeckung (**Ziffer 2**) richten sich daher nach dem Bestand im Ortsteil Suhlburg
Darüber hinaus werden Dachaufbauten und Quergiebel im festgesetzten Umfang zugelassen und aus gestalterischen Gründen entsprechend beschränkt. Dacheinschnitte würden das bisher einheitliche Erscheinungsbild stören. Sie sind daher nicht zulässig.
Die für die Bedachung vorgeschriebenen dunklen Farben orientieren sich ebenfalls am Bestand der umliegenden Bebauung.

Die Geschossigkeit wird als Höchstgrenze für drei Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung ausgewiesen (**Ziffer 3**). Für diese Geschossigkeit werden die

Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Trauf- und Firsthöhen bestimmt und auf die festgelegte EFH bezogen. Diese sind so vorgegeben, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, eine optische Dreigeschossigkeit der Gebäude jedoch vermieden wird.

Die Forderung nach der Ausführung von Stützmauern als Natursteintrockenmauern oder als Böschung (**Ziffer 4**) dient dazu, die am Ort traditionelle Art der Geländemodellierung aufzunehmen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf durch die Bebauung nicht mehr als unvermeidbar zu stören, soll ein großer Teil des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück gespeichert werden (**Ziffer 14**).
Auch um eine Entwässerung der Garagenzufahrten in die öffentliche Verkehrsfläche unabhängig von der topographischen Lage auszuschließen, ist ihre Versiegelung daher nicht zulässig. **(Ziffer 5)**

Da für die in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen nicht durch weit sichtbare Werbeanlagen Aufmerksamkeit erregt werden muss, werden Werbeanlagen auf zwei Seiten der Eingangsgeschosszone und auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Fassadenseite beschränkt (**Ziffer 6**). Sie sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht durch wechselndes oder bewegtes Licht den dörflichen Charakter stören.

Die Festsetzungen zur Herstellung von Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksteile (**Ziffer 7**) sind zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erforderlich. Das Pflanzgebot mit 2 hochstämmigen Bäumen, Busch- und Gehölzgruppen soll die Durchgrünung des Baugebietes fördern und es somit in die ebenfalls durchgrünten benachbarten Grundstücke eingliedern.
Mit der Durchgrünung der Grundstücke soll weiterhin die Flächenversiegelung gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich reduziert werden.
Mit dem Schutz des Biotops wird dessen Bedeutung und Funktionalität für den Regionalen Grünzug erhalten.
Die per Pflanzgebot zu pflanzenden 3 Obstbäume sollen die 3 im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden bestehenden Obstbäume ausgleichen.

Um das Ortsbild der neuen Wohnsiedlung nicht zu stören, sind Abfallbehälter einzuhausen, sofern sie im Freien stehen (**Ziffer 8**).

Ein wesentliches Leitbild für das neue Baugebiet ist seine Großzügigkeit aufgrund seiner Grundstücksgrößen. Mit den Festsetzungen unter **Ziffer 9**, insbesondere durch die Höhenbeschränkung geschlossener Mauerflächen, soll eine optische Zerschneidung des Gebietes vermieden werden.
Durch die angebotene Vielzahl von Arten vegetativen Einfriedungen sind noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten für die jeweiligen Bauwilligen gegeben.

Die sichtbare Verlegung von Versorgungsleitungen, Freileitungen und Außenantennen ist ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen (**Ziffern 10-12**).

Mit der gegenüber § 37 Abs. 1 LBO erhöht festgesetzten Zahl der notwendigen Stellplätze soll erreicht werden, dass genügend Stellplätze auf den Baugrundstücken hergestellt werden, damit die Anliegerstraße im Wesentlichen ohne Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge sicher und übersichtlich befahren werden kann (**Ziffer 13**).

Aufstellung:

Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim, den 26.01.2022

_____
gez. Matthias Groh
Bürgermeister

Bearbeitung:

KRAFT :: KRAFT ARCHITEKTEN

DIPL. -ING. (FH) WILHELM KRAFT FREIER ARCHITEKT BDA
DIPL. -ING. LORENZ KRAFT FREIER ARCHITEKT

SCHILLERSTRASSE 40 FON: 0791/ 97 150 0
74523 SCHWÄBISCH HALL FAX: 0791/ 97 150 50

Schwäbisch Hall, den 27.07.2022

_____
gez. Lorenz Kraft

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

zur Bebauungsplanung „Suhlburg“ in Untermünkheim



Dipl. Landschaftsplanerin
Katharina Jüttner

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

zur Bebauungsplanung „Suhlburg“
in Untermünkheim

Auftraggeber: **Reiner Frank**
Suhlburg 4
74547 Untermünkheim

Auftragnehmer: **Dipl. Landschaftsplanerin**
Katharina Jüttner
Kupferhof 1
74582 Gerabronn
Tel. 07952 / 5603
juettner@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: Katharina Jüttner (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 29.06.2021 ----------

Jüttner

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Vorbemerkung 3

2 Rechtliche Grundlagen 3

3 Vorgehensweise 5

4 Gebietsbeschreibung 5

5 Habitatstrukturen 8

6 Empfehlungen zum Untersuchungsumfang 8

1 Vorbemerkung

Im Norden von Suhlburg, einem Teilort der Gemeinde Untermünkheim, ist im Bereich der Flurstücke 1013 und 1013/1 auf ca. 0,75 ha der Bau von Wohngebäuden geplant.

Für die Bebauungsplanung ist die Ermittlung des Umfangs der tierökologischen Erhebungen, notwendig (Relevanzprüfung). Im Rahmen der Relevanzprüfung wird begutachtet, welche nach dem europäischen Artenschutzrecht relevanten Arten bzw. Artengruppen in den geplanten Baugebieten potenziell vorkommen können und in welchem Umfang diese in einem artenschutzrechtlichen Gutachten zu untersuchen sind.

2 Rechtliche Grundlagen

Der Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen folgende gesetzliche Regelungen zu Grunde:

§ 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Abs. 1

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abs. 5

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)

Unbeschadet der Artikel 7 und 9 treffen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung einer allgemeinen Regelung zum Schutz aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten, insbesondere das Verbot

a) des absichtlichen Tötens oder Fangens, ungeachtet der angewandten Methode;

b) der absichtlichen Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern;

c) des Sammelns der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier, auch in leerem Zustand;

d) ihres absichtlichen Störens, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt;

e) des Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.

§ 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen)

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).....

§ 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht)

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

3 Vorgehensweise

Die relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen wurden anhand des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) ermittelt. Hierfür wurden die im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen nach der Liste des Informationssystems Zielartenkonzept bei einer Übersichtsbegehungen am 15.06.2021 erfasst.

Anhand der ermittelten Habitatstrukturen wurde daraufhin für das Plangebiet mit Hilfe des webbasierten EDV-Werkzeugs „Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg“ eine vorläufige Zielartenliste erstellt. Die Liste gibt einen groben Überblick über die im Naturraum in den vorgefundenen Habitatstrukturen potenziell vorkommenden Tierarten. Die Liste wurde anschließend anhand der plangebietsbezogenen konkreten Habitatausbildung, der spezifischen Verbreitungssituation der einzelnen Tierarten und der Gebietskenntnisse modifiziert. Zusätzlich wurden vorhandene Daten zu seltenen und gefährdeten Pflanzen ausgewertet. Gab es Schwierigkeiten bei der Feststellung der genauen Vegetationsausbildung aufgrund des ungünstigen Erhebungszeitraums außerhalb der Vegetationsperiode wurde in einer “Worst Case“-Betrachtung immer die Möglichkeit des Vorkommens einer Tierart unterstellt und die Untersuchung eingeplant.

4 Gebietsbeschreibung

Die ca. 7.600 m^2 große, leicht nach Süden abfallende Fläche des geplanten Baugebietes befindet sich im Norden der Ortschaft Suhlburg im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“.

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Landwirtschaftskomplex mit aktuell im Abbruch befindlichen Stall-, Lager- und Nebengebäuden, durchzogen von geschotterten und unbefestigten Fahrwegen und kleineren Freiflächen, die aktuell als Material- und Zwischenlager genutzt werden bzw. der Sukzession überlassen sind. Neben zahlreich Brennnessel, Distel, Kratzbeere und Gewöhnlichem Knäuelgras gehen dort auch zahlreich junge Gehölze wie Holunder, Hasel und Esche auf. Im Norden stocken zwei ältere Birnbäume mit Stammdurchmessern in Brusthöhe von ca. 60 cm, südlich davon zwei jüngere Eschen. Das im Nordwesten des Plangebietes liegende geschützte Biotop Nr. 168241270200 „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ erstreckt sich mit zahlreich Hasel, daneben auch Rotem Hartriegel, Schwarzem Holunder und Berg-Ahorn im Saum randlich bis in das Plangebiet hinein.

An das Feldgehölz grenzt weiter westlich Streuobstbestand an, nördlich und nordöstlich befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen, durchzogen von Fahrwegen im Anschluss an das Plangebiet. Im Südosten, Süden und Südwesten des Plangebietes „Suhlburg“ befinden sich weitere Bauten der Ortschaft.

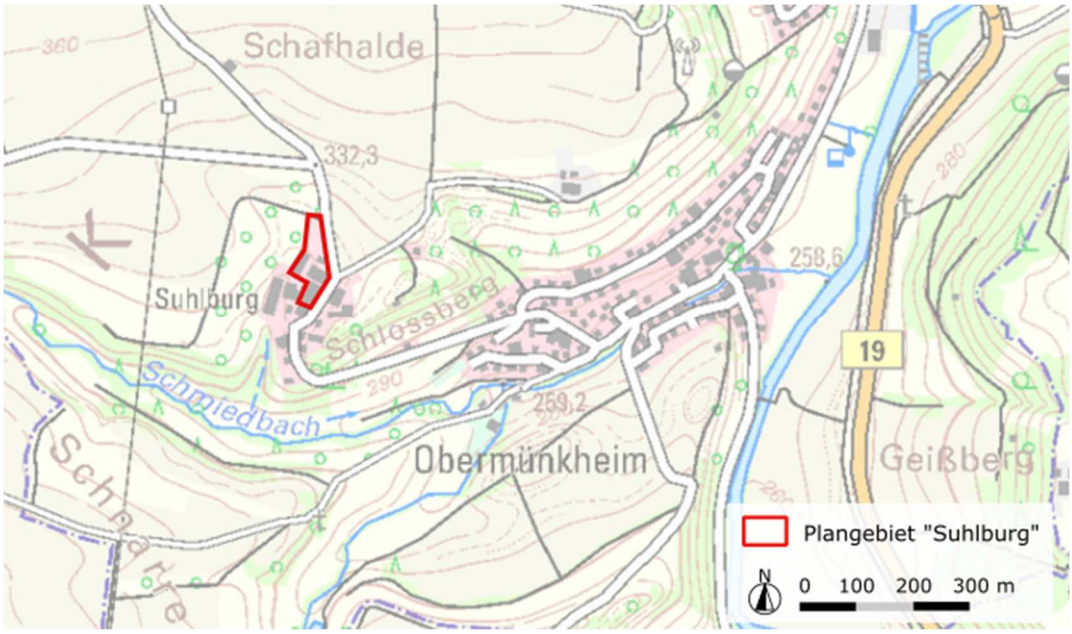


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Untermünkheim (Kartengrundlage digitale topographische Karte)

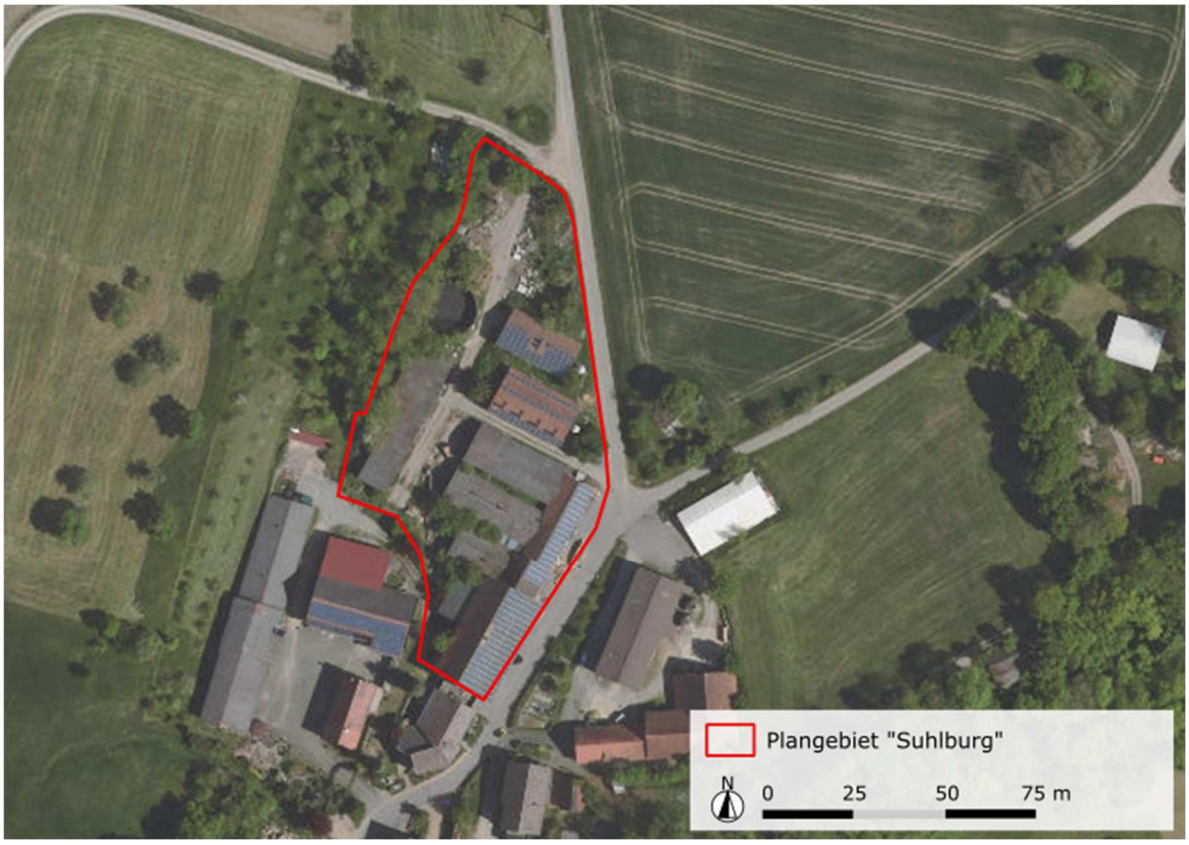


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)







Abb. 3-5: Blicke über das Plangebiet von Norden und Süden aus

5 Habitatstrukturen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Habitatstrukturen nach der Liste des Zielartenkonzeptes:

Kürzel	**Habitatstruktur**
D 5.1	Ausdauernde Ruderalflur
D 6.2	Baumbestände

Die Gebäude wurden auf Grund der aktuell stattfindenden Abrissmaßnahmen nicht als Habitatstruktur erfasst.

6 Empfehlungen zum Untersuchungsumfang

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (saP) sind grundsätzlich alle in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL sowie
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (§ 15 BNatSchG).

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Die über diese beiden Gruppen hinaus nur national streng geschützten Arten sind auf die Schutzvorschrift des § 15 BNatSchG zu untersuchen.

Die nach nationalem Recht nur "besonders geschützten Arten" sind nicht Gegenstand der saP. Eine Untersuchung kann aber dann notwendig werden, wenn es Anhaltspunkte für ein Vorkommen dieser Arten gibt und diese bspw. einer hohen Gefährdungskategorie nach der Roten Liste zugeordnet oder regional von besonderer Bedeutung sind. Die Daten sind in diesem Fall für die Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) oder für die Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erheben.

Auf dieser Basis ergibt sich folgender Untersuchungsumfang:

Vögel:

Nach dem Zielartenbericht ist im Bereich der Gehölze mit der Artengruppe der **Brutvögel** zu rechnen.

Säugetiere

Auch das Vorkommen von **Fledermäusen** ist in den Gehölzen möglich.

Reptilien

Das Vorkommen von **Reptilien** ist in den Bereichen aktuell nicht genutzter Grünflächen mit Ablagerungen möglich.

Sonstige Arten

Die im Zielartenkonzept aufgeführten potentiellen Vorkommen anderer Arten sind auf Grund fehlender Verbreitung im Vorhabenbereich bzw. fehlender floristischer Artenzusammensetzung und Ausprägung der Habitatstrukturen vor Ort nicht zu erwarten.

Tierartengruppe	Begehungs-termine	Bemerkung
Brutvögel	1	Einzeluntersuchung der Gehölze auf Bruthöhlen und Großnester (Zeitraum Juni-Juli)
Fledermäuse	1	Untersuchung der Gehölze auf Vorkommen von Fledermäusen (endoskopisch) (Zeitraum Juni-Juli)
Reptilien	6	Untersuchung geeigneter Bereiche im Plangebiet auf Vorkommen in Form langsamen Abgehens (Zeitraum Juni-August)
Sonstige Arten	-	Sollte sich bei der Kartierung die Relevanz für die Untersuchung weiterer Arten bzw. Artengruppen ergeben, ist eine zusätzliche Untersuchung mit dem Auftraggeber abzusprechen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zur Bebauungsplanung „Suhlburg“
in Untermünkheim



Dipl. Landschaftsplanerin
Katharina Jüttner

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zur Bebauungsplanung „Suhlburg“
in Untermünkheim

Auftraggeber: **Reiner Frank**
Suhlburg 4
74547 Untermünkheim

Auftragnehmer: **Dipl. Landschaftsplanerin**
Katharina Jüttner
Kupferhof 1
74582 Gerabronn
Tel. 07952 / 5603
juettner@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, den 17.09.2021 ----------

Jüttner

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Vorbemerkung 1

2 Rechtliche Grundlagen 1

3 Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik 3

3.1 Avifauna 4

3.2 Fledermäuse 4

3.3 Reptilien 4

4 Gebietsbeschreibung 4

5 Untersuchungsergebnisse 7

5.1 Avifauna 7

5.2 Fledermäuse 7

5.3 Reptilien 7

6 Artenschutzrechtliche Beurteilung 7

6.1 Avifauna 7

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 7

6.3 Fledermäuse 7

6.4 Reptilien 7

6.5 Betroffenheit weiterer geschützter Arten 8

7 Zusammenfassung 8

8 Literatur 9

1 Vorbemerkung

Im Norden von Suhlburg, einem Teilort der Gemeinde Untermünkheim, ist im Bereich der Flurstücke 1013 und 1013/1 auf ca. 0,75 ha der Bau von Wohngebäuden geplant. Aktuell werden auf der Fläche ehemalige Stallgebäude abgerissen. Nach dem Naturschutzrecht sind für die Planung die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären.

Als Untersuchungsumfang wurden auf Basis der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung die Erfassung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel sowie die Erfassung von Fledermausvorkommen und Reptilien festgelegt. Im Rahmen der saP wurden die Artengruppen erfasst, die Ergebnisse artenschutzrechtlich beurteilt sowie Erhaltungsmaßnahmen konzipiert.

Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Mitte Juni bis Anfang September.

2 Rechtliche Grundlagen

Schutzstatus

Vögel

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten nach der Vogelschutz-Richtlinie "besonders geschützt". Einige Vogelarten sind in der Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) bzw. im Anhang A der VO (EG) Nr. 338 aufgeführt und somit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG "streng geschützt".

Fledermäuse

Alle Fledermausarten Deutschlands sind gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt. Sie gelten als „streng geschützte“ Arten und unterliegen somit den strengsten Schutzbestimmungen des deutschen Naturschutzrechts.

Reptilien

Potentielle Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse sind gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt und gelten nach BNatSchG als „streng geschützte“ Arten.

Folgende gesetzliche Regelungen sind zu berücksichtigen:

§ 44 BNatSchG Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Abs. 1

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Abs. 5

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

§ 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen)

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).....

§ 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht)

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

3 Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik

Im Rahmen einer saP sind grundsätzlich alle in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

·die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

·die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

·die darüber hinaus nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (§ 15 BNatSchG)

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Die über diese beiden Gruppen hinaus national streng geschützten Arten sind auf die Schutzvorschrift des § 15 BNatSchG zu untersuchen.

Die nach nationalem Recht nur "besonders geschützten Arten" sind nicht Gegenstand der saP. Eine Untersuchung kann aber dann notwendig werden, wenn es Anhaltspunkte für ein Vorkommen dieser Arten gibt und diese bspw. einer hohen Gefährdungskategorie nach der Roten Liste zugeordnet oder regional von besonderer Bedeutung sind. Die Daten sind in diesem Fall für die Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) oder für die Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erheben.

3.1 Avifauna

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte als Einzeluntersuchung der Gehölze auf Vorkommen von Höhlungen und Großnestern. Es wird davon ausgegangen, dass Kleinnester in den benachbarten Gehölzstrukturen neu errichtet werden können.

Untersuchungen der Artengruppe der Brutvögel erfolgten am 15.06.2021 sowie am 08.09.2021.

3.2 Fledermäuse

Im Zuge der avifaunistischen Untersuchungen wurden die Gehölze auch auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht.

3.2 Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte innerhalb des Plangebietes. Zur Kartierung wurden die für Zauneidechsen geeignete, aktuell nicht im Umbau befindlichen Bereiche Im Norden und Westen des Gebietes bei sechs Begehungen im Zeitraum zwischen Mitte Juni bis Mitte September 2021 untersucht (am 13. und 14. Juni, 07. und 19. Juli, 11. August sowie 08. September 2021). Die Untersuchungen erfolgten in den späteren Vormittagsstunden zwischen 10:00 Uhr und 11:30 Uhr bei klarem und leicht bedecktem Himmel und Temperaturen zwischen 14 °C und 25 °C.

Während der Begehungen wurde das Plangebiet langsam abgegangen und nach sich sonnenden oder flüchtenden Tieren Ausschau gehalten. Die Ergebnisse wurden in Tageskarten festgehalten.

4 Gebietsbeschreibung

Die ca. 7.600 m² große, leicht nach Süden abfallende Fläche des geplanten Baugebietes befindet sich im Norden der Ortschaft Suhlburg im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“.

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Landwirtschaftskomplex mit aktuell im Abbruch befindlichen Stall-, Lager- und Nebengebäuden, durchzogen von geschotterten und unbefestigten Fahrwegen und kleineren Freiflächen, die aktuell als Material- und Zwischenlager genutzt werden bzw. der Sukzession überlassen sind. Neben zahlreich Brennnessel, Distel, Kratzbeere und Gewöhnlichem Knäuelgras gehen dort auch zahlreich junge Gehölze wie Holunder, Hasel und Esche auf. Im Norden stocken zwei ältere Birnbäume mit Stammdurchmessern in Brusthöhe von ca. 60 cm, südlich davon zwei jüngere Eschen. Das im Nordwesten des Plangebietes liegende geschützte Biotop Nr. 168241270200 „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ erstreckt sich mit zahlreich Hasel, daneben auch Rotem Hartriegel, Schwarzem Holunder und Berg-Ahorn im Saum randlich bis in das Plangebiet hinein.

An das Feldgehölz grenzt weiter westlich Streuobstbestand an, nördlich und nordöstlich befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen, durchzogen von Fahrwegen im Anschluss an das Plangebiet. Im Südosten, Süden und Südwesten des Plangebietes „Suhlburg“ befinden sich weitere Bauten der Ortschaft.

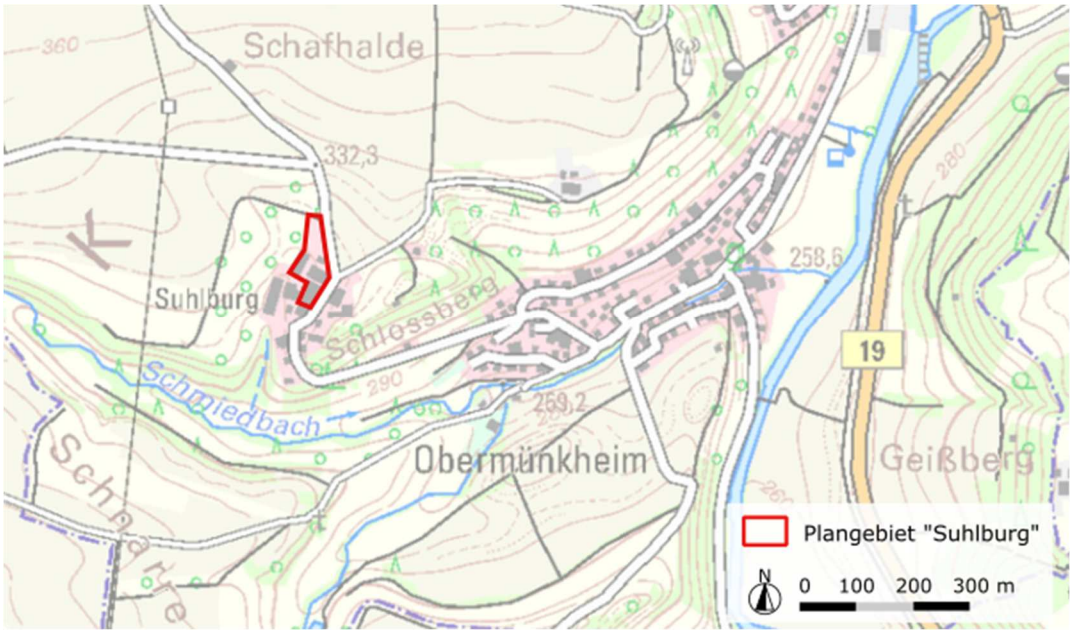


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Untermünkheim (Kartengrundlage digitale topographische Karte)

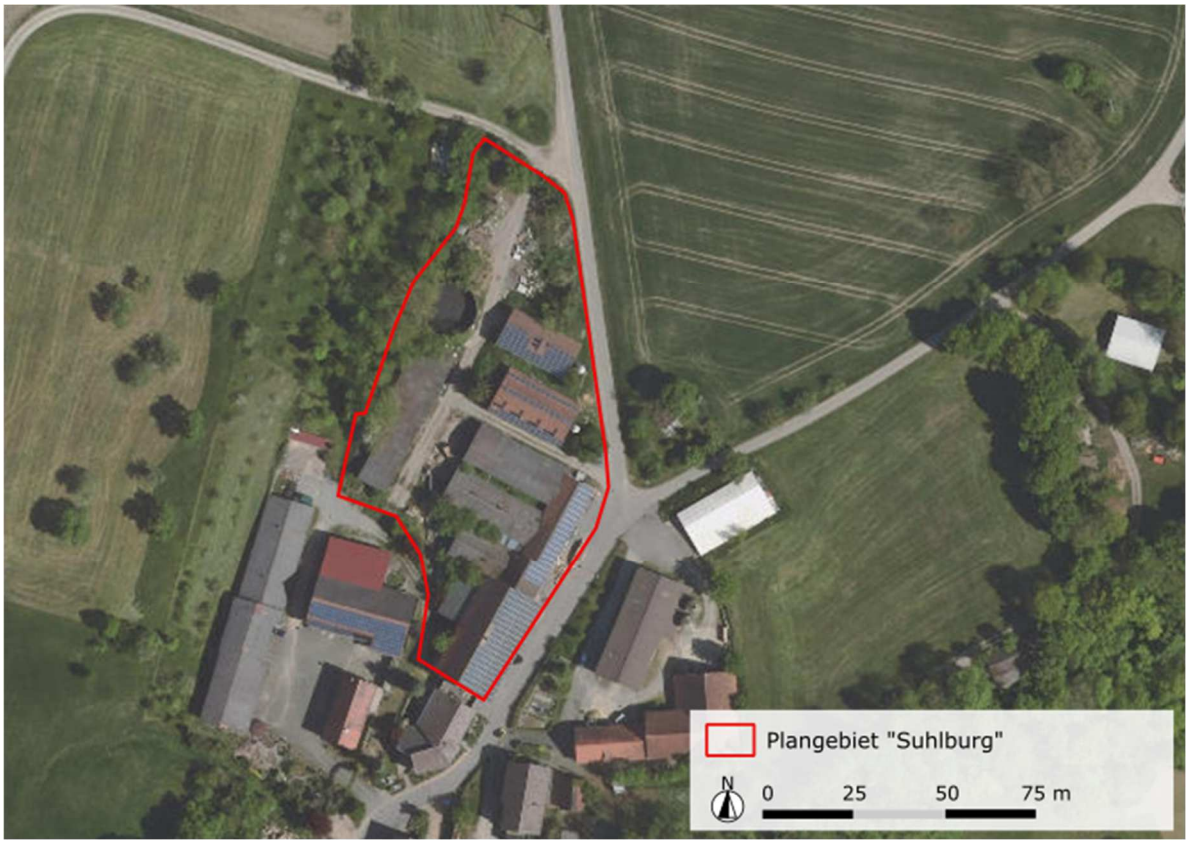


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage Luftbild)







Abb. 3-5: Blicke über das Plangebiet von Norden und Süden aus

5 Untersuchungsergebnisse

5.1 Avifauna

In den Gehölzen innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Großnester noch für Bruten geeignete Baumhöhlen.

Die Kronenbereiche der Bäume sind zum Teil jedoch gut für Vogelbruten in Kleinnestern geeignet.

5.2 Fledermäuse

Bei der Untersuchung der Gehölze konnten keine für Fledermäuse geeigneten Höhlungen oder größere Spalten festgestellt werden.

5.3 Reptilien

Bei den Begehungen wurden keine Reptilien gesichtet.

6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

6.1 Avifauna

Für Kleinnester im Bereich der äußeren Kronenräume der Birnbäume kann im Falle einer Fällung davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im angrenzenden Gehölzbestand weiterhin erfüllt werden kann.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Fällungen nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Jungaufwuchs von Gehölzen sollte im Plangebiet im Zeitraum vor der Bebauung unterbunden werden, um die Entstehung neuer Brutbereiche zu unterbinden

6.3 Fledermäuse

Da Fledermäuse nicht im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

6.4 Reptilien

Da Reptilien nicht im Plangebiet nachgewiesen wurden, ist auch diese Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

6.5 Betroffenheit weiterer geschützter Arten

Bei den Untersuchungsbegehungen wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder streng geschützten Arten als Beibeobachtungen festgestellt.

7 Zusammenfassung

Im Norden von Suhlburg, einem Teilort der Gemeinde Untermünkheim, ist im Bereich der Flurstücke 1013 und 1013/1 auf ca. 0,75 ha der Bau von Wohngebäuden geplant. Aktuell werden auf der Fläche ehemalige Stallgebäude abgerissen. Nach dem Naturschutzrecht sind für die Planung die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären.

Im Rahmen der saP wurden die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Mitte Juni bis Anfang September.

In den Gehölzen innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Großnester noch für Bruten geeignete Baumhöhlen. Die Kronenbereiche der Obstgehölze sind zum Teil gut für Vogelbruten in Kleinnestern geeignet. Die Artengruppe der Brutvögel wird durch eventuell notwendige Baumfällungen jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da Kleinnester auch in den direkt angrenzenden Gehölzen errichtet werden können.

Fledermaus- und Reptilienvorkommen wurden nicht im Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

Fazit:

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme von Fällungen außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit, ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

8 Literatur

ALBRECHT, K. ET AL (2014): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.

BLOTZHEIM, G., BAUER U., BEZZEL K.M. & E. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Passeriformes (1. Teil) Alaudidae – Hirundinidae. Bd. 10/1.

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRSCHEN, M., PETERMANN, J. UND SCHRÖDER, E. (BEARB.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten des Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

HÖLZINGER, J., BAUER, H-G., BERTHOLD, P., BOSCHERT, M. (2007): Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs (5. Fassung. Stand 31.12.2004).

LUBW (2010): Im Portrait – die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) in Zusammenarbeit mit der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, S., FISCHER, K. GEDEON, T., SCHIKORE, K., SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Gemeinde Untermünkheim

Hohenloher Straße 33

74547 Untermünkheim

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan „Suhlburg“

Suhlburg - Untermünkheim

Entwurf Stand: 04.03.2022

Bearbeiter: Anette Traub

Traub Landschaftsarchitektur

Leonhard-Kern-Weg 40

74523 Schwäbisch Hall

Tel: 07 91 | 95 41 52 73

traub@traublandschaftsarchitektur.de

www.traublandschaftsarchitektur.de

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

0	Rechtsgrundlage	4
1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung	5
1.2	Lage und Geltungsbereich, Untersuchungsraumabgrenzung	5
1.3	Daten zum überplanten Gebiet	6
1.4	Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung	6
1.5	UVP-Pflicht	7
1.6	Geschützte Gebiete	7
1.7	Überregionale Raumplanung	7
1.8	Fachgutachten	11
2	Nullvariante, Planungsalternativen, Wirkfaktoren der Planung	12
2.1	Nullvariante	12
2.2	Planungsalternativen.	12
2.3	Wirkfaktoren der Planung	12
3	Landschaftsanalyse und Bewertung	14
3.1	Methodik	14
4	Beschreibung und Bewertung der Bestandsaufnahme der Schutzgüter	16
4.1	Schutzgut Arten und Biotope	16
4.2	Fläche und Boden	18
4.3	Wasser	19
4.4	Klima/Luft	19
4.5	Landschaftsbild und Erholung	20
4.6	Mensch	20
4.7	Kultur und Sachgüter	21
4.8	Biologische Vielfalt	21
5	Beschreibung und Bewertung der Planung der Schutzgüter	22
5.1	Schutzgut Arten und Biotope	22
5.2	Schutzgut Fläche und Boden	23
5.3	Schutzgut Wasser	24
5.4	Schutzgut Klima/Luft	24
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	24
5.6	Mensch	25
5.7	Kultur und Sachgüter	25

5.8 Biologische Vielfalt 25
5.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern 25
5.10 Kumulative Wirkungen mit benachbarten Vorhaben 26
5.11 Schwere Unfälle und Katastrophen 26
5.12 Monitoring der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans 26

6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen 27
6.1 Maßnahmenkonzept 27
6.2 Planinterne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (M) 27
6.3 Planinterne Ausgleichs-(A) und Kompensationsmaßnahmen (K) 28

7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; 29

8 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme im Bebauungsplan 29
8.1 Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a und b BauGB) 29

9 Zusammenfassung 30

Quellenverzeichnis V

Abkürzungsverzeichnis V

Anlagen IV

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Topographische Karte, Ausschnitt Kupfer - Untermünkheim ohne Maßstab 5
Abb. 2: Daten-und Kartendienst LUBW - Luftbild mit Abgrenzung, ohne Maßstab 7
Abb. 3: Auszug Regionalplan Heilbronn-Franken, ohne Maßstab 8
Abb. 4: Auszug Landschaftsrahmenplan Regionalverband Franken, ohne Maßstab 9
Abb. 5: Auszug Landschaftsplan Braunsbach – Untermünkheim, ohne Maßstab 9
Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan Braunsbach – Untermünkheim, ohne Maßstab 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Wirkfaktoren / Schutzgüte 13
Tabelle 2: Bewertungsstufen und ihre Bedeutung 15

0 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. I S. 2022 S. 1, 4)

- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010 (GBl. 2010 S. 1089)

- Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz (Ausgleichsabgabenverordnung – AAVO) vom 01. Dezember 1977, zuletzt geändert durch Artikel 111 vom 01. Juli 2004 (Gbl. S. 469)

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Untermünkheim plant am nördlichen Siedlungsrand des Weilers Suhlburg auf den Flächen einer ehemaligen Hofstelle die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von ca. 0,76 ha und dient der innerörtlichen Nachverdichtung und der Neuordnung der Grundstücke.

Der vorliegende Umweltbericht zum obigen Bebauungsplan orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB und wird Teil der Begründung.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Untersuchungsraumabgrenzung



Abb. 1: Topographische Karte, Ausschnitt Suhlburg - Untermünkheim ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplans. Er umfasst neben den geplanten Flächen für das allgemeine Wohngebiet, die Erschließungsflächen sowie private Grünflächen.

Der Untersuchungsraum für die Bearbeitung beinhaltet nicht nur die von dem Bauvorhaben direkt beanspruchten Grundflächen des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,76 ha sondern auch die vom Vorhaben indirekt voraussichtlich betroffenen Bereiche.

Das Planungsgebiet befindet sich im Weiler Suhlburg der Gemeinde Untermünkheim und liegt topographisch in der Großlandschaft der Neckar-und Tauber-Gäuplatten im Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene. Es erstreckt sich auf einer Höhenlage zwischen 323-328 m ü.NN (über NormalNull) und fällt nach Südwesten hin ab.

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) im Plangebiet besteht aus:

Waldmeister-Buchenwald, im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; vielfach Ausbildung mit Frische- und Feuchtezeigern.

1.3 Daten zum überplanten Gebiet

Flst-Nr.:	1013 und 1013/1	
Plangebietsgröße:	ca. 0,76 ha maßgeblich ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil	
Begrenzung:	Dorfgebiet:	0,61 ha
	Verkehrsflächen:	0,05 ha
	Private Grünflächen	0,10 ha
Maß der baulichen Nutzung:	MD 1: GRZ 0,6 MD 2- bis MD 6: GRZ 0,4	
Begrenzung und Erschließung:	Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Weilers und wird im Süden und Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt und durch die östlich verlaufende Suhlburger Straße erschlossen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.	

1.4 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung

Das Plangebiet befindet sich auf den Hochflächen der Hohenloher-Haller-Ebene und grenzt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung an. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 168241270200 „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ liegt teilweise innerhalb des Planungsgebietes am westlichen Planungsrand und geht in einen Streuobstbestand über. Im weiteren Verlauf befinden sich westlich und nördlich des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Gelände fällt von 327 auf 323 ü.NN nach Südwesten hin leicht ab. Die ehemaligen Gebäude wurden bereits abgebrochen und stehen als Schotterflächen ohne Bewuchs an, auf den nördlichen Flächen ohne ehemalige Bebauung befinden sich befinden sich Steinhalden und überwachsene Erdhalden, sowie Lagerflächen. Entlang der Suhlburger Straße befindet sich ein Kirschbaum. Entlang des Biotops befinden sich zwei Birnenbäume.

Der Bestandsplan ist dem Umweltbericht als **Anlage 3** beigefügt.

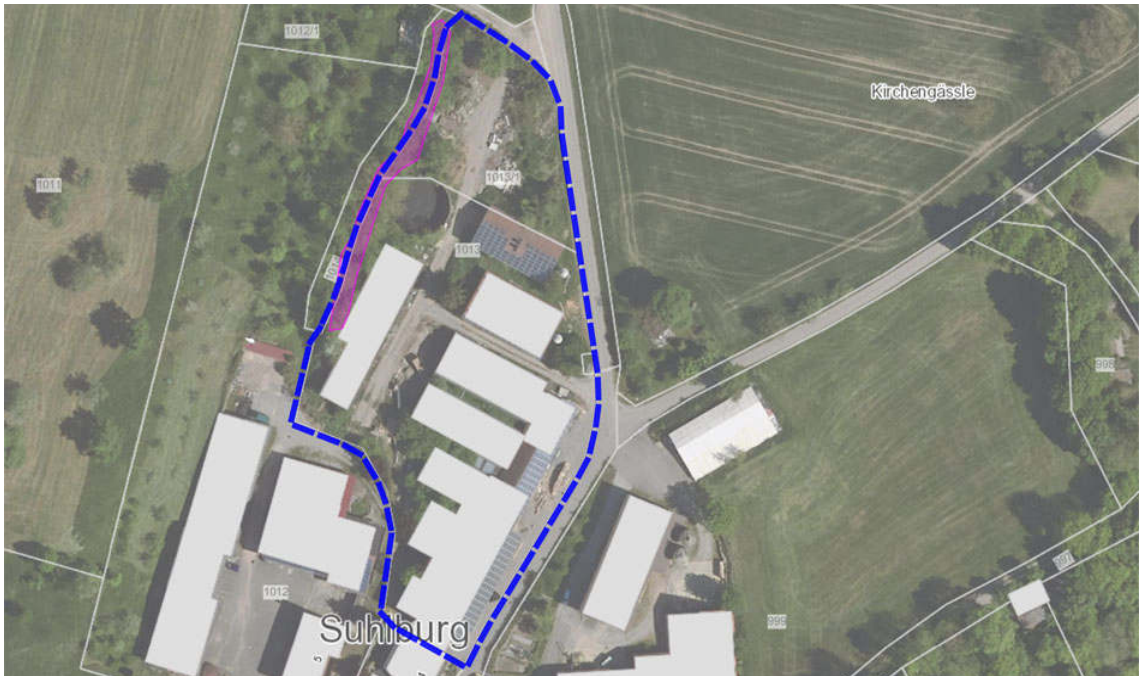


Abb. 2: Daten-und Kartendienst LUBW - Luftbild mit Abgrenzung, ohne Maßstab

1.5 UVP-Pflicht

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Innenbereich und unterliegt aufgrund seiner Flächengröße nicht der UVP-Pflicht.

1.6 Geschützte Gebiete

- es liegt in keinem durch EU-Recht geschützten Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, Vogelschutzgebiet);
- es liegt in keinem Biosphärenreservat, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, Naturpark oder Waldschutzgebiet;
- innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG ausgewiesenen besonders geschützten Biotope;
- es befindet sich kein nach § 30 BNatSchG ausgewiesenes Naturdenkmale;
- es liegt in keinem Wasserschutzgebiet;
- es befinden sich keine nach § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmale;
- es sind keine FFH-Lebensraumtypen ohne Biotopschutz ausgewiesen.
- es befindet sich ein nach § 33a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand

1.7 Überregionale Raumplanung

Regionalplan

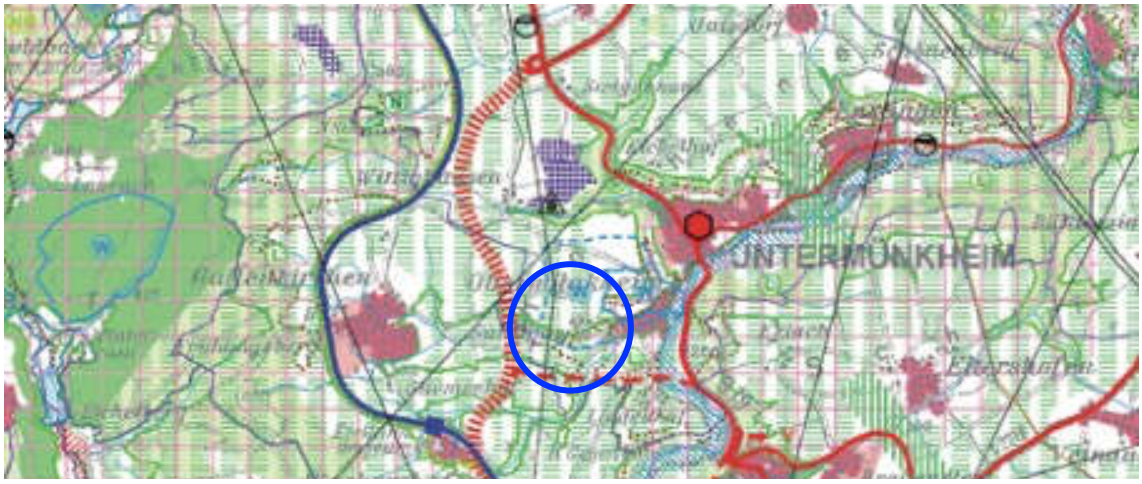


Abb. 3: Auszug Regionalplan Heilbronn-Franken, ohne Maßstab

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Gemeinde Untermünkheim als Kleinzentrum gekennzeichnet und liegt im Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim der Region Heilbronn-Franken.

Der Kernort der Gemeinde ist als Vorranggebiet mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.
„Bei den Kleinzentren (…) Untermünkheim wurde in Bezug auf die Festlegung des Siedlungsbereichs die Lage im teilweise peripheren Ländlichen Raum und eine auch aus diesen Gründen notwendige räumliche Konzentrierung der Eigenentwicklung berücksichtigt. Hierbei wurde weitestgehend die frühere räumliche Schwerpunkt-Festlegung beibehalten.“[1]

Untermünkheim befindet sich auf der Landesentwicklungsachse Eppingen – Crailsheim.
In der Raumnutzungskarte ist das Gebiet teilweise als Siedlungsfläche Wohnen Bestand (überwiegend) gekennzeichnet. Die nördliche Teilfläche liegt um Regionalen Grünzug und innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Erholung.

[1] Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; Satzungsbeschluss 24.03.2006; Regionalverband Heilbronn-Franken, Heilbronn, Seite 50

Landschaftsrahmenplan

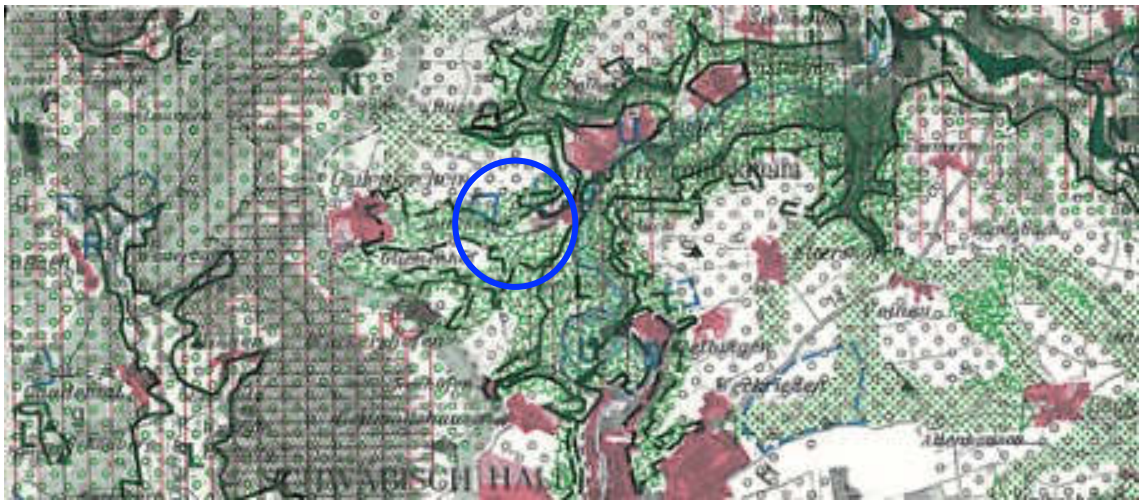


Abb. 4: Auszug Landschaftsrahmenplan Regionalverband Franken, ohne Maßstab

Im Landschaftsrahmenplan Regionalverband Franken ist die südliche Teilfläche als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die nördliche Teilfläche ist nicht gekennzeichnet.

Landschaftsplan

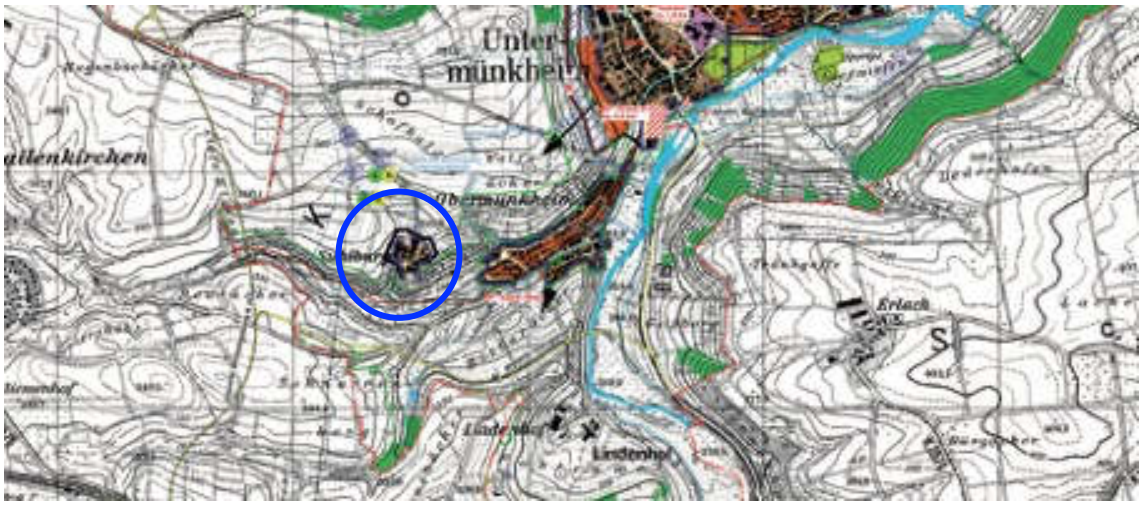


Abb. 5: Auszug Landschaftsplan Braunsbach – Untermünkheim, ohne Maßstab

Im Landschaftsplan Braunsbach – Untermünkheim ist das Planungsgebiet ebenfalls im südlichen Bereich als Siedlungsfläche dargestellt, der nördliche Bereich ist nicht gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

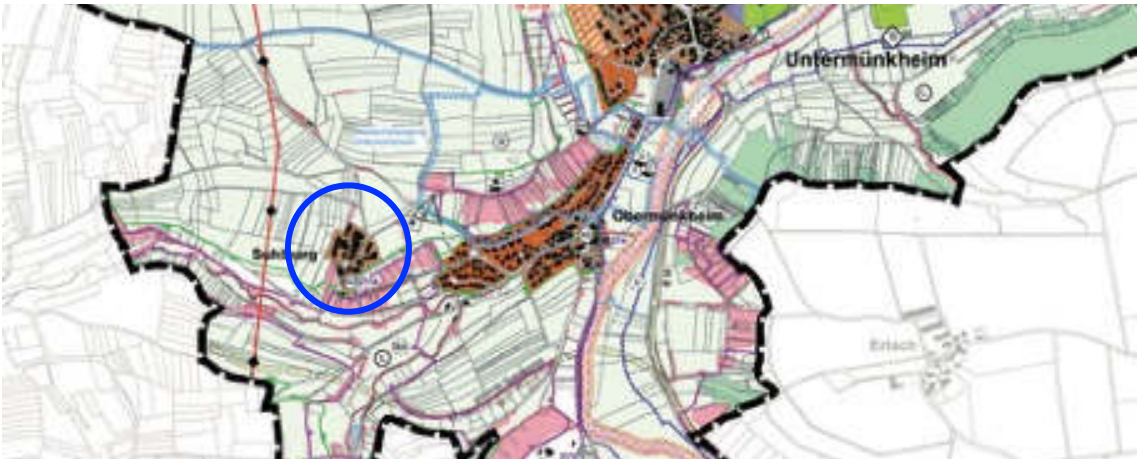


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan Braunsbach – Untermünkheim, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) „Braunsbach – Untermünkheim, 6. Änderung“ Stand 10.12.2012 ist die Fläche als Mischgebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Fachplan landesweiter Biotopverbund



Abb. 7: Auszug Udo LUBW Daten-und Kartendienst, Biotopverbund – Suhlburg ohne Maßstab

Über der Fläche liegen keine Suchräume des Biotopverbundes. Die westlich angrenzenden Flächen des nach § 30 geschützten Biotopes und die im weiteren Verlauf angrenzenden Streuobstbestände sind als Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte gekennzeichnet.

1.8 Fachgutachten

- Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Bebauungsplanung „Suhlburg“ in Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof, Stand: Bericht v. 29.06.2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Bebauungsplanung „Suhlburg“ in Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof, Stand: Bericht v. 17.09.2021

Konfliktanalyse

2 Nullvariante, Planungsalternativen, Wirkfaktoren der Planung

2.1 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die bisherige Nutzung der Fläche bestehen bleibt.

2.2 Planungsalternativen.

Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

2.3 Wirkfaktoren der Planung

Durch die geplante Bebauung ist mit Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu rechnen. Diese Auswirkungen werden unterteilt in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Während die baubedingten Wirkfaktoren in der Bauphase hervorgerufen werden und damit zeitlich begrenzt sind, sind die anlage- (Errichtung der Gebäude und Infrastrukturen) und betriebsbedingten (Nutzung) Wirkfaktoren in der Regel dauerhaft.

Wirkfaktoren	Schutzgüter					
	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschafts bild Erholung	Mensch
Baubedingte Wirkfaktoren						
Anlage von Baustelleneinrichtungen (z.B. Lager-, Betriebsplätze)	■	■				
Bodenverdichtung durch Einsatz von Baumaschinen		■				
Lärmbelastung durch Einsatz von Baumaschinen	■				■	■
Staub- und Schadstoffbelastung (Abgasemissionen) durch Einsatz von Baumaschinen	■			■		■

Konfliktanalyse

	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaftsbild Erholung	Mensch
Anlagebedingte Wirkfaktoren						
Oberflächenabfluss durch Flächenversiegelung			■			
Wärmebelastung durch die Bebauung					■	
Flächenversiegelung durch Bebauung	■	■	■			
Betriebsbedingte Wirkfaktoren						
Schadstoffemissionen durch Lärm und Geruch	■			■	■	■
Licht und optische Reize	■					
Verkehrsbelastung	■			■	■	■

Tabelle 1 Wirkfaktoren / Schutzgüter

Konfliktanalyse

3 Landschaftsanalyse und Bewertung

3.1 Methodik

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt entsprechend der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB und umfasst folgende Inhalte:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele, einschl. Daten zum überplanten Gebiet;
- Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden;
- Beschreibung und Bewertung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario); sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung soweit diese abgeschätzt werden kann;
- Prognose über die Entwicklung bei Durch- bzw. Nichtdurchführung der Planung; einschließlich Beschreibung über mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase;
- Beschreibung und Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase;
- Beschreibung von Planungsalternativen;
- Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen in Bezug auf schwerer Unfälle oder Katastrophen soweit diese zu erwarten sind.
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren;
- Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse;
- Beschreibung der Monitoring Maßnahmen;
- Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben;
- Quellenverzeichnis.

Bei der Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden die Schutzgüter anhand ihrer einzelnen Funktionen analysiert und bewertet. Grundlage hierfür bilden die allgemeinen Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005), diese beinhalten die Ökokonto-Verordnung (2010) in Verbindung mit der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005), sowie die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (2012) in Verbindung mit dem Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (2010)

Konfliktanalyse

Die Bewertung erfolgt über Bewertungsstufen für die Schutzgüter von *sehr hoch* bis *sehr gering*. Für das Schutzgut Arten und Biotope wurden die Bewertungsstufen um das Feinmodul erweitert.

Bewertungsstufen und ihre Bedeutung		
Wertstufe/ Bewertungsklasse	Feinmodul *(Arten und Biotope)*	Bedeutung
4	33 – 64	sehr hoch
3	17 – 32	hoch
2	9 – 16	mittel
1	5 – 8	gering
0	1 – 4	keine bis sehr gering

Tabelle 2: Bewertungsstufen und ihre Bedeutung

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben abnimmt. Dies spiegelt sich in den zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu Grunde gelegten Kompensationsgrundsätzen wider.

Es erfolgt eine Begehung des Planungsgebietes auf dessen Grundlage die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht verbal-argumentativ beurteilt werden. Die Grundlage hierfür sind die Bewertungstabellen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die dem Umweltbericht als Anlage 4 beigefügt sind.

Konfliktanalyse

4 Beschreibung und Bewertung der Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter erfolgt entsprechend der unter Kapitel 3.1 aufgeführten Methodik.

4.1 Schutzgut Arten und Biotope

Arten

„als Untersuchungsumfang wurden auf Basis der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung die Erfassung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel sowie die Erfassung von Fledermausvorkommen und Reptilien festgelegt. Im Rahmen der saP wurden die Artengruppen erfasst, die Ergebnisse artenschutzrechtlich beurteilt sowie Erhaltungsmaßnahmen konzipiert.

Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Mitte Juni bis Anfang September“[2]

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beinhalten die Untersuchung der nachfolgenden Arten(gruppe), die Aussagen werden auszugsweise und nicht abschließend wiedergegeben. Für detaillierte Aussagen wird auf die Relevanzprüfung verwiesen.

Avifauna:

„In den Gehölzen innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Großnester noch für Bruten geeignete Baumhöhlen. Die Kronenbereiche der Bäume sind zum Teil jedoch gut für Vogelbruten in Kleinnestern geeignet.

Fledermäuse

Bei der Untersuchung der Gehölze konnten keine für Fledermäuse geeigneten Höhlungen oder größere Spalten festgestellt werden.

Reptilien:

Bei den Begehungen wurden keine Reptilien gesichtet.„[3]

Biotope

21.41	Anthropogene Gesteinshalden

[2] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanung „ Suhlburg “ in Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof, Stand: Bericht v. 17.09.2021, S. 1

[3] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanung„ Suhlburg II“ in Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof, Stand: Bericht v. 17.09x.2021, S. 7

Konfliktanalyse

Auf den nördlich der ehemaligen Gebäude liegenden Flächen finden sich Gesteinshalden, sie sind teilweise mit Brennnesseln bewachsen und teilweise ohne Bewuchs.

33.70 Trittpflanzenbestand

Entlang der Suhlburger Straße befinden sich rasenartige Bestände entlang der asphaltierten Straße mit vereinzeltem vorkommen von Spitzwegerich und Ehrenpreis.

35.31 Dominanzbestand - Brennnesselbestand

Die aufgeschütteten Erdhalden im nördlichen Bereich sind mit Brennnesseln bedeckt.

41.10 Feldgehölz

Das teilweise innerhalb des Planungsgebietes befindliche § 30 BNatSchG Biotop „Feldgehölz nördlich Suhlburg“ setzt sich aus Haseln, Eschen, Holunder und Hainbuchen zusammen.

43.11 Brombeer-Gestrüpp

Auf den aufgeschütteten Erdhalden entlang der Suhlburger Straße am nördlichen Planungsrand.

45.30a Einzelbäume auf geringwertigen Standorten

Im Planungsgebiet befinden sich auf der westlichen Seite 2 Birnenbäume, auf der östlichen Seite befindet sich ein Kirschbaum.

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

Die ehemaligen Zufahrten zu den Gebäuden entlang der östlichen Planungsgrenze sind als asphaltierte Flächen vorhanden.

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle sind die vorhandenen Gebäude bereits abgebrochen. Die gesamte Fläche steht, mit Ausnahme der Randbereiche, als Schotterfläche an.

Bestand

Die ehemalige Hofstelle mit ihren Wirtschaftsgebäuden wurde bereits in der Vergangenheit abgebrochen, so dass die Fläche selbst als Schotterfläche vorhanden ist. Im nördlichen Bereich sind die ehemaligen Lagerflächen als Steinhalden noch vorhanden. Auch die westlichen Flächen des geschützten Biotopes sind noch als solche vorhanden. Die drei vorhandenen Obstbäume stehen an den Randbereichen des Planungsgebietes.

Konfliktanalyse

Bewertung

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **geringer** Bedeutung für das Schutzgut bezeichnet werden.

4.2 Fläche und Boden

Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandenen Schotterflächen der ehemaligen Gebäude und Erschließungen innerhalb der früheren Hofstelle geprägt.

Derzeit sind 86% der Fläche teilweise oder völlig versiegelt.

Boden

Die Ermittlung und Bewertung der Bodenfunktionen orientiert sich an den allgemeinen Bewertungen der LUBW, der Ökokonto-Verordnung, an der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2012) und am Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LUBW (2010).

Bei der Ermittlung der Wertstufen eines Bodens werden die folgenden Bodenfunktionen einzeln betrachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation;

Da die beiden Funktionen *Sonderstandort für naturnahe Vegetation* und *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* im Gegensatz zu einander stehen, wird bei der Bewertung immer nur eine der beiden Funktionen berücksichtigt, um eine Generalisierung der Böden zu vermeiden.

Bestand

Da sich die Fläche innerhalb eines baurechtlichen Innenbereichs befindet, sind keine Bodendaten vorhanden. Aufgrund der vorhandenen und bereits abgebrochenen Gebäude einschließlich ihrer Erschließung, sowie der Gesteins- und Erdhalden kann davon ausgegangen werden, dass auf dem gesamten die vorhandenen Bodenstrukturen gestört sind.

Bewertung

Konfliktanalyse

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **keine bis sehr geringer** Bedeutung für das Schutzgut bezeichnet werden.

4.3 Wasser

Im Vordergrund der Betrachtung steht die Oberflächenwasserrückhaltung der Landschaft aufgrund der pedo- und hydrologischen Aufnahmekapazität von Niederschlägen, abflussverzögernden und -vermindernden Vegetationsstrukturen. Diese Einstufung erfolgt in Anlehnung an die Bodenfunktionen *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf*, modifiziert hinsichtlich der Bodendeckung / dem Bodenbewuchs.

Bestand

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet auch kommen keine Schutzgebiete zur Quell- und Grundwassergewinnung vor.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächenwasser. Westlich angrenzend befindet sich ein naturferner und episodisch wasserführender Bachlauf. Die Oberflächenentwässerung erfolgte über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bewertung

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **geringer** Bedeutung für das Schutzgut bezeichnet werden.

4.4 Klima/Luft

Bei der Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft wird unterschieden in den klimaökologischen Ausgleichsraum mit seinen Kalt- und Frischluftproduktionsgebieten, den Kalt- und Frischlufttransportflächen und dem klimaökologischen Wirkungsraum, dem bebauten Raum.

Bestand

Da sich das Gebiet innerhalb einer vorhandenen Siedlungsfläche befindet, zählt es zum klimaökologischen Wirkungsraum und befindet sich dadurch bereits in einem durch anthropogenen Einfluss klima- und lufthygienisch belasteten Raum. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes kann diese vernachlässigt werden.

Bewertung

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **sehr geringer** Bedeutung für das Schutzgut bezeichnet werden.

Konfliktanalyse

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung erfolgt durch die Ermittlung von Eigenarten und Vielfalt sowie von Nebenkriterien aber auch die Bewertung der Naturerfahrungs- und Erholungsfunktion eines Landschaftsraumes. Dabei sind die Aspekte der Landschaft als landschaftlicher Wert und als Voraussetzung für das landschaftsbezogene Erlebnis wie auch die infrastrukturellen Gegebenheiten für die Erholung in der Landschaft und die Verknüpfung von Freiraum und Siedlungsbereich von Bedeutung.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im am nördlichen Siedlungsrand von Suhlburg und ist über die Suhlburger Straße angeschlossen. Aufgrund der abgebrochenen Gebäude ist die Fläche von den landwirtschaftlich genutzten Flächen gut einsehbar weist aber keine für das Landschaftsbild bedeutsamen Strukturen auf.

Durch die bisherige Nutzung als Privatgrundstück ist die Fläche auch für die Erholung nicht von Bedeutung.

Bewertung

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **keiner bis sehr geringer** Bedeutung für die Schutzgüter bezeichnet werden.

4.6 Mensch

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch stehen das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen sowie das Wohnumfeld im Vordergrund. Dabei sind die Aspekte der Landschaft im Hinblick auf ihre Naherholung sowie die Beurteilung der Flächen auf mögliche Einschränkungen wie Lärm- und Geruchsbelastungen und Erschütterungen von Bedeutung.

Bestand

Da es sich bei der Fläche bisher um ein Privatgrundstück handelt, kann von einer Aufenthaltsqualität lediglich für den bisherigen Nutzer der Fläche ausgegangen werden.

Bewertung

Zusammenfassend kann das Gebiet als von **keiner bis sehr geringer** Bedeutung für das Schutzgut bezeichnet werden.

Konfliktanalyse

4.7 Kultur und Sachgüter

Bestand

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine nach § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmale.

4.8 Biologische Vielfalt

Bestand

Durch die kaum vorhandenen unterschiedlichen Strukturen der ehemaligen Hofstelle weist die Fläche eine **geringe Bedeutung** für die biologische Vielfalt auf. Auch die extensiv genutzten Flächen der Stein- und Erdhalden mit ihren Dominanzbeständen aus Brennnessel und Brombeere weisen kaum Biologische Vielfalt auf.

Konfliktanalyse

5 Beschreibung und Bewertung der Planung der Schutzgüter

5.1 Schutzgut Arten und Biotope

Arten

Avifauna

„Für Kleinnester im Bereich der äußeren Kronenräume der Birnbäume kann im Falle einer Fällung davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im angrenzenden Gehölzbestand weiterhin erfüllt werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Fällungen nur außerhalb der Vogelbrut- und aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Jungaufwuchs von Gehölzen sollte im Plangebiet im Zeitraum vor der Bebauung unterbunden werden, um die Entstehung neuer Brutbereich zu unterbinden.

„Fledermäuse

Da Fledermäuse nicht im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.

Reptilien

Da Reptilien nicht im Plangebiet nachgewiesen wurden, ist auch diese Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen. “[4]

Betroffenheit weiterer geschützter Arten

Bei den Untersuchungsbegehungen wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder streng geschützten Arten als Beibeobachtungen festgestellt.

Fazit:

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme von Fällungen außerhalb der Vogelbrut- und

[4] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanung„ Suhlburg II“ in Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof, Stand: Bericht v. 17.09x.2021, S. 7

Konfliktanalyse

-aufzuchtzeit, ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen...[5]

Biotope

Für die durch die Planung wegfallenden 3 Obstbäume werden am nördlichen Planungsrand innerhalb der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen 3 Obstbäume (alte Sorten, Hochstämme) auf einer artenreichen, standorttypischen Wiese angepflanzt. Das westlich angrenzende und teilweise innerhalb der Planungsgebietes liegende § 30 BNatSchG geschützte Biotop wird erweitert.

Die nicht befestigten Vorgärten sollen dauerhaft begrünt oder als Pflanzfläche angelegt werden. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen oder Steingärten in diesen Flächen ist nicht zulässig.

Bewertung

Mit der Planung sind **keine erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes verbunden.

5.2 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche:

Mit der geplanten Bebauung einschließlich ihrer Erschließung reduziert sich die teilweise oder völlige Versiegelung von bisher ca. 86 % auf **ca. 45 %** der Fläche.

Boden:

Die unter 5.1 Arten und Biotope aufgeführten Eingriffe beinhalten auch Folgen für das Schutzgut Boden, dies betrifft vor allem die Zunahme an völlig versiegelten Flächen durch die künftige Wohnbebauung einschließlich der Erschließungs- und Parkplatzflächen. Dem entgegen steht die Abnahme der teilversiegelten Flächen durch die künftigen Gartenflächen zu den Wohnbebauungen.

Um weitere Beeinträchtigungen der Flächenversiegelung zu reduzieren sind auf den Flächen des Dorfgebietes die Wege, nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten mit dauerhaften wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Der auf den überbaubaren Flächen anstehende Oberboden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder einzubauen,

[5] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „ Auchtäcker II“ in Kupfer/Untermünkheim, Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Gerabronn, Stand: Bericht v. 22.10.2021, S. 8

Konfliktanalyse

Bewertung:

Mit der Planung sind **Beeinträchtigungen** des Schutzgutes verbunden.

5.3 Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Entwässerungssysteme.

Bewertung:

Mit der Planung sind **Beeinträchtigungen** des Schutzgutes verbunden.

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Da das Plangebiet innerhalb einer vorhandenen Siedlungsfläche liegt, zählt es zum klimaökologischen Wirkungsraum und befindet sich dadurch bereits in einem durch anthropogenen Einfluss klima- und lufthygienisch belasteten Raum. Durch die Planung wird lediglich das Kleinklima der näheren Umgebung beeinflusst, jedoch wird es durch die Abnahme der teilversiegelten Flächen zu einer Abnahme der klima- und lufthygienischen Belastungen kommen.

Bewertung:

Mit der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgutes Klima/Luft verbunden.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Mit dem Bau der maximal zweigeschossigen Wohngebäude erfolgt Nachverdichtung im Innenraum um ein Aussterben des Weilers zu verhindern. Auch weiterhin ist keine Erholungsfunktion aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung gegeben. Durch die bereits vorhandene umgebende Wohnbebauung wird der Charakter des Landschaftsbildes nicht verändert.

Mit dem Bau der Wohnbebauung wird die Fläche auch künftig lediglich für die Nutzer zur Erholung dienen.

Bewertung

Mit der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaftsbild verbunden.

Mit der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Erholung verbunden.

Konfliktanalyse

5.6 Mensch

Mit der Zunahme der Bebauung wird die Wirkung der wohnbaulichen Nutzung weiter verstärkt. Durch die künftige Nutzung kann von einer geringfügigen Zunahme auf die angrenzenden Siedlungsflächen (z.B. durch Lärm) ausgegangen werden. Das Gebiet wird auch weiterhin nicht als Naherholungsgebiet genutzt.

Bewertung

Mit der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes verbunden.

5.7 Kultur und Sachgüter

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Kulturdenkmale.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG sind die Denkmalschutzbehörden oder die Gemeinden umgehend zu benachrichtigen.

Bewertung

Mit der Planung sind **keine Beeinträchtigungen** der Schutzgüter verbunden.

5.8 Biologische Vielfalt

Durch die Abnahme an versiegelten Flächen, den Erhalt und die Erweiterung des westlichen Feldgehölzes, die Ansaat einer artenreichen, standorttypischen Wiesenmischung und Anpflanzung von Obstbäumen wird die Biologische Vielfalt auf den Flächen zunehmen.

5.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgüter können aufgrund ihres engen Wirkungsgeflechtes nicht isoliert voneinander betrachtet werden, da sie immer in Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern stehen. Dadurch kann sich die Beeinträchtigung eines Schutzgutes sowohl negativ wie auch positiv auf andere Schutzgüter auswirken. So besteht eine enge Beziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser da der Wasserhaushalt den Bodentyp bestimmt. Beide zusammen bestimmen die Standortbedingungen, welche wiederum sowohl das Kleinklima als auch das Landschaftsbild prägen und damit letztlich auch die Erholungswirkung und das menschliche Wohlbefinden.

Eine Gesamtübersicht der Wechselwirkungen ist als **Anlage 1** beigefügt.

Konfliktanalyse

5.10 Kumulative Wirkungen mit benachbarten Vorhaben

Eine kumulative Wirkung ist nicht gegeben, da aktuell keine Bebauungspläne im Verfahren oder in Vorbereitung sind.

5.11 Schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Umsetzung der Planung entstehen lediglich durch den Bau der Wohn- und Nebengebäude, seiner Erschließungs- und Parkplatzflächen typische Belastungen.

5.12 Monitoring der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Für das Monitoring der im B-Plan festgesetzten Pflanzungen ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 und nach 10 Jahren den Zustand auf den privaten und öffentlichen Flächen durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen

6.1 Maßnahmenkonzept

6.2 Planinterne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (M)

M1 Verwendung von insektenverträglicher Beleuchtung

Um die Einwirkungen der Beleuchtung auf Nachtinsekten zu minimieren wird die Verwendung von insektenverträglichen Natriumdampflampen oder LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum empfohlen, darüber hinaus sollte sich die Verwendung von verkapselten Leuchten auf ein erforderliches Minimum in Höhe und Anzahl beschränken. Die Ausleuchtung sollte sich auf die notwendigen Bereiche beschränken und von oben nach unten erfolgen.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Einwirkungen auf das Schutzgut Arten und Pflanzen.

M2 Rodungszeitpunkt

Sind Rodungsarbeiten erforderlich so müssen diese außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober - 28/29. Februar erfolgen.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Einwirkungen auf das Schutzgut Arten.

M3 Schutz des Oberbodens

Der auf den bebauten Flächen abgetragene Oberboden soll fachgerecht zwischengelagert und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder eingebaut werden.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Einwirkungen auf das Schutzgut Flächen und Boden.

M4 Schutz des § 30 besonders geschütztes Biotopes Feldgehölz

Das vorhandene geschützte Biotop ist zu dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ab Abgang durch die Anpflanzung von gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.
Eine Pflanzenverwendungsliste mit standorttypischen Gehölzen ist als **Anlage 2** beigefügt.

Die Maßnahme dient der Minimierung dem Erhalt des besonders geschützten Biotops und des Schutzgutes Arten und Biotope.

Zusammenfassung

6.3 Planinterne Ausgleichs-(A) und Kompensationsmaßnahmen (K)

A1 Entwicklung einer Wiesenfläche mit Baumreihe

Die, entlang der nördlichen Planungsgrenze mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist mit einer standortgerechte, artenreichen Magerwiesenmischung anzusäen und durch 1-2malige Mahd mit abräumen des Schnittgutes zu bewirtschaften. Innerhalb der Wiesenfläche sind 3 Obstbäume (alte Sorten) mit einem Abstand von 8 – 12 m anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
Eine Pflanzenverwendungsliste mit standorttypischen Gehölzen ist als **Anlage 2** beigefügt.

Mindestqualität: Hochstamm, StU mind. 8-10 cm

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Planungsgebietes und der Erhöhung der biologischen Vielfalt.

A2 Dauerhafte Begrünung von Vorgärten

Die nicht befestigten Vorgärten sollen dauerhaft begrünt oder als Pflanzfläche angelegt werden. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen oder Steingärten in diesen Flächen ist nicht zulässig.

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Planungsgebietes und der Erhöhung der biologischen Vielfalt.

7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse;

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind bei der Planung nicht aufgetreten.

8 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme im Bebauungsplan

8.1 Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a und b BauGB)

M2 Rodungszeitpunkt

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

M4 Pflanzbindung Feldgehölz

Das mit Pflanzbindung gekennzeichnete, nach §30 BNatSchG besonders geschützte Feldgehölz, ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

A1 Pflanzgebot Einzelbäume auf Magerwiesenflächen

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen ist mit einer standorttypischen artenreichen Magerwiesenmischung anzusäen. Die Baumreihe aus 3 Obstbäumen (alte Sorten) ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm, StU 8-10 cm

A2 dauerhafte Begrünung von Vorgärten

Die nicht befestigten Vorgärten sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen oder Steingärten in diesen Flächen ist nicht zulässig.

9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Suhlburg “ wird nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG die Erarbeitung eines Umweltberichts durch den Träger der Bauleitplanung erforderlich.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine kleinräumige innerörtliche Gebietserweiterung am nördlichen Siedlungsrand des Weilers angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung, für den örtlichen Bedarf. Der räumliche Geltungsbereich des Umweltberichts entspricht dem des Bebauungsplans, er umfasst die geplanten Bau- und Erschließungsflächen, sowie private Grünflächen.

Er erfolgt eine Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs mit Einstufung der geplanten Nutzung (Konfliktanalyse). Durch die Überbauung entstehen für die einzelnen Schutzgüter Beeinträchtigungen.

Die Bewertung der Schutzgüter auf der Grundlage der LUBW Schlüssel in Verbindung mit der Ökokontoverordnung soll zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit der Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dienen. Dadurch soll eine einheitliche und objektive Auseinandersetzung über Art und Umfang der gesetzlich geforderten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermöglicht werden.

Die Durchführung und Einhaltung der festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzzwänge werden durch Ortsbesichtigungen (Monitoring) überwacht.

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen am nördlichen Planungsrand und der Ansaat einer artenreichen, standorttypischen Wiesenmischung, sowie den Erhalt und die Ausweitung des Feldgehölzes am westlichen Rand biologische Vielfalt auf der Fläche teilweise erhöht. Durch den Einbau von versickerungsfähigen Belagsflächen wird die Flächenversiegelung weiter verringert.

Fazit:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Guthaben von **14.028 Ökopunkte** (Planung 42.798 ÖP – Bestand 28.770 ÖP). für das Schutzgut Boden gehen **13.040 Ökopunkte** (Planung 15.320 ÖP – Bestand 28.360 ÖP) verloren.

Daraus ergibt sich ein Guthaben von 988 Ökopunkte. Durch die Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Quellenverzeichnis

Leitfaden, Arbeitshilfen

- **Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005),**

  LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Karten

- Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de
- Regionalverband Heilbronn-Franken www.regionalverband-heilbronn-franken.de

Internet:

- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg www.lubw.baden-wuerttemberg.de
- Google.Earth www.earth.google.de

Abkürzungsverzeichnis

AAVO	Ausgleichs-Abgabenverordnung
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BGBl	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	Beziehungsweise
ca.	circa
DSchG	Denkmalschutzgesetz
et al.	Et alia (unter anderem)
EU	Europäische Union
FlSt.-Nr.	Flurstücksnummer
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
haWE	Hektar Werteinheiten
LBO	Landesbauordnung
LED	Leuchtdiode
LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
m	Meter
max.	maximal

Quellenverzeichnis

mind.	mindestens
NatSchG BW	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
ÖKVO	Ökokontoverordnung
Nr.	Nummer
PlanZV	Planzeichenverordnung
PNV	Potentielle natürliche Vegetation
S.	Seite
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
ü.NN	Über NormalNull
v.	vom
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg
www.	World Wide Web
z.B.	Zum Beispiel

Anlagen

- Anlage 1: Wechselwirkung der Schutzgüter 1 Blatt
- Anlage 2: Pflanzenverwendungsliste 2 Blätter
- Anlagen 3: Bestandsplan Biotope, DIN A3, M. 1:1.000 1 Blatt
- Anlage 4: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 2 Seiten

Wechselwirkung der Schutzgüter

Schutz-güter	Arten und Biotope	Boden	Klima Luft	Landschafts-bild und Erholung	Mensch	Wasser
Arten und Biotope		Beeinflussung der Arten durch Bodentypen	Beeinflussung der Arten durch Klimabe-dingunen	Bildung von Biotopver-netzungen	Verdrängung der Arten durch Flächen-versiegelung	Beeinflussung der Arten durch Wasser-haushalt
Boden	Vegetation als Erosions-schutz		Erosions-bildung	landschafts-typische Relief-bildungen	Störung der Bodenfunk-tionen durch Flächen-versiegelung	Wasser-speicher und Grundwasser-leiter
Klima Luft	Beeinflussung des Mikroklimas durch Vegetation	Filter und Puffer-funktionen		Beeinflussung der Erholungs-wirkung	Schadstoff und Wärmeeintrag durch Versiegelung	Verdunstung
Land-schaftsbild und Erholung	Artenzusam-mensetzung als Merkmal einer Landschaft	landschafts-typische Reliefbildung	Beeinflussung der Erholungs-wirkung		Inanspruch-nahme als Wohnraum, Nutzung als Erholungs-raum	Reliefbildung durch Oberflächen-wasser
Mensch	Erholungs-wirkung durch artenreiche Vegetation	Zersiedelung, Verdichtung	Schadstoff-einträge	Nutzung als Erholungs-raum		Schadstoff-einträge, Nutzung als Erholungs-raum
Wasser	Verzögerung des Oberflächen-wasserabflus ses durch	Filter und Puffer-funktionen	Verdunstung	Reliefbildung durch Oberflächen-wasser	Erholungs-raum, Trinkwasser-nutzung des Grund-	

Pflanzenverwendungsliste

Allgemein ist die Pflanzung von Nadelgehölzen nicht erwünscht!

Ausnahme:

Taxus baccata	Eibe
Pinus sylvestris	Kiefer

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzen sollten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland stammen.[6] Bei der Pflanzung von Laubgehölzen im Straßenraum ist die GALK-Straßenbaumliste 2021 zu beachten.

Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseydoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
und	
Obstbäume (Hochstamm, alte Sorten)	

Sträucher:

Cornus sangiunea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

[6] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1; Gebietsheimische Gehölze in Baden Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort, 1. Auflage 2002

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Wiede
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzenverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet/dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.



Bestandsplan - Biotoptypen

zum Bebauungsplan
"Suhlberg"
Untermünkheim - Suhlberg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans §9 (7) BauGB

Umgrenzung gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG; Biotop Nr. 168241270200 Feldgehölz nördlich Suhlburg"

21.41 anthropogene Gesteinshalde

33.70 Trittpflanzenbestand (alle Untertypen)

35.31 Dominanzbestand Brennnesselbestand

41.10 Feldgehölz mittlerer StO

43.11 BrombeerGestrüpp

5.30 a Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotopt

60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz

60.23 Weg oder Platz mit wassergeb Decke Kies Schotter

Projekt

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
"Suhlburg"
Gemeinde Untermünkheim

Ausrichtung

N

Projektnummer

20-10

Auftraggeber

Gemeinde
Untermünkheim

Hohenloher Straße 33
74547 Untermünkheim

Planung

Traub Landschaftsarchitektur

Leonhard-Kern-Weg 40, 74523 Schwäbisch Hall
0791 / 95 41 52 73
traub@traublandschaftsarchitektur.de

Plannummer

Biotope / Anlage 3

Inhalt

Bestandsplan Biotoptypen

Massstab	Gezeichnet	Format	INDEX
1:500	07.03.22 / at	DIN A3	

Anlagen 4

Nr.	Biotoptyp	ÖKVO-Nr.	Biotop-wert	Ist-Zustand Fläche (m²) bzw. Stück	Ist-Zustand Ökopunkte	Planung Fläche (m²) bzw. Stück	Planung Ökopunkte
Bewertung im Feinmodul							
1	anthropogene Gesteinshalde	21.41	18	160	2.880		
2	Trittpflanzenbestand	33.70	4	430	1.720		
3	Dominanzbestand Brennnessel	35.31	8	200	1.600		
4	Feldgehölz (§30 Biotop)	41.10	17	230	3.910		
5	Brombeer-Gestrüpp	43.11	9	100	900		
6	Streuobstbestand aus sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen [1]	45.40a	+8	3	5.280		
7	völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1	540	540		
8	Weg oder Platz mit wassergebundene Decke, Kies oder Schotter	60.23	2	5.970	11.940		
Bewertung im Planungsmodul							
1	Magerwiese mittlerer Standorte	33.43	21			500	10.500
2	Feldgehölz (§30 Biotop)	41.10	17			230	3.910
3	Baumreihe auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen [2]	45.10a	+4			3	708
4	Streuobstbestand aus sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen [1]	45.40a	+8			3	5.280
5	völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1			3.800	3.800
6	Garten	60.60	6			3.100	18.600
7	Einzelbäume						0
Summe				**7.630**	**28.770**	**7.630**	**42.798**
Differenz Ökopunkte Ist-Zustand / Planung							**14.028**

[1] 3 vorhandene Birnen StU 220 cm * 8 = 1.760 ÖP pro Baum * 3 Stück = 5.280 ÖP

[2] 3 Obstbäume StU (9+50) 59 cm * 4 = 236 ÖP pro Baum * 3 Stück = 708 ÖP

Anlagen 4

Bodenfunktion	Fläche m2	Wertstufen/Funktion vor dem Eingriff: Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Ökopunkte: Ökopunkte/m2	Ökopunkte Gesamt (= Ökopunkte/m2 x 4)
Ist-Zustand						
versiegelte Flächen	540	0	0	0	0	0
teilweise versiegelte Flächen	5.970	1	1	1	1,00	23.880
nicht versiegelte Fläche	1.120	1	1	1	1,00	4.480
Summe	**7.630**					**28.360**
Planung						
versiegelte Flächen	3.800	0	0	0	0	0
nicht versiegelte Fläche	3.830	1	1	1	1,00	15.320
Summe	**7.630**					**15.320**
Differenz Ökopunkte Ist-Zustand und Planung						**-13.040**