zu (18

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Umweltbericht, Begründung und Textteil zum Bebauungsplan

"Sandgraben IIIa"

in Hirschfelden

Stand: rechtskräftige Fassung
9. September 2006

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Sandgraben IIIa" in Hirschfelden

	Seite
Vorbemerkungen zum Bebauungsplan	4
Umweltbericht	
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	5
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten	7
3.1 Regionalplanung	
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	
3.2.1 Landschaftsplan	
3.2.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Schutzvorschriften	
3.3.1 Schutzgebiete	
3.3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3.3 Gewässerschutz	
3.3.4 Denkmalschutz	
3.4 Wald, Waldabstandsflächen	
3.5 Altlasten	
3.6 Fachgutachten	
3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung	
3.6.2 Immissionsprognose	
3.6.3 Solarenergetische Betrachtung	
4. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	13
4.1 Prüferfordernis	
4.2 Methodik	
4.3 Erhaltungsziele des FFH-Gebietes	
4.4 Bestandsanalyse	
4.4.1 Lebensraumtypen	
4.4.2 Tier- und Pflanzenarten	
4.5 Konfliktanalyse	
4.6 Beurteilung der Erheblichkeit	
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	
5.1.1 Untersuchungsumfang	
5.1.2 Untersuchungsgebiet	
5.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes	
5.2.1 Schutzgut Mensch	
5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
5.2.3 Schutzgut Boden	
5.2.4 Schutzgut Wasser	
5.2.5 Schutzgut Klima und Luft	
5.2.6 Schutzgut Landschaft	
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	

5.2.8 Wechselwirkungen
5.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung
5.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung
5.4.1 Schutzgut Mensch
5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
5.4.3 Schutzgüter Boden und Wasser
5.4.4 Schutzgut Klima und Luft
5.4.5 Schutzgut Landschaft
5.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
5.4.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen
5.5 Ausgleichskonzeption
5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen
5.6 Alternative Planungsvarianten

6. Zusätzliche Angaben **22**
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
6.2 Lücken und Defizite
6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Begründung

7. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) **23**

8. Planungsrechtliche Festsetzungen **23**
8.1 Art der baulichen Nutzung
8.2 Maß der baulichen Nutzung
8.3 Bauweise
8.4 Stellung der baulichen Anlagen
8.5 Nebenanlagen
8.6 Zahl der Wohnungen
8.7 Zu- und Ausfahrtsverbote
8.8 Sichtfelder
8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.11 Flächen für besondere Anlagen, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.12 Pflanzgebote
8.13 Pflanzbindungen

9. Örtliche Bauvorschriften **25**
9.1 Äußere Gestaltung
9.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung
9.3 Zwerchbauten
9.4 Niederspannungsfreileitungen
9.5 Einfriedigungen, Stützmauern
9.6 Stellplätze
9.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

10. Verkehr **26**
10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
10.2 Innere Erschließung
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

11. Technische Infrastruktur 27
11.1 Wasserversorgung
11.2 Abwasserbeseitigung
11.3 Stromversorgung

12. Bodenordnende Maßnahmen 28

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen 26

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften 29

Ausfertigung 31

Zusammenfassung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) 32

Pläne

Übersicht Geltungsbereich 6
Ausschnitt Landschaftsplan 8
Ausschnitt Flächennutzungsplan 9
Bebauungsplan "Sandgraben I + II" 10
Bestandsplan Untersuchungsgebiet Grünordnung Anlage 1
Maßnahmenkonzeption außerhalb Anlage 2

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Vorbemerkungen zum Bebauungsplan "Sandgraben III" in Hirschfelden

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht (grüne Seiten)
- Begründung (weiße Seiten)
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (gelbe Seiten)
- Zusammenfassende Erklärung (blaue Seiten)

Die "**Zusammenfassende Erklärung**" gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann erst nach Satzungsbeschluss ausgearbeitet werden.

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 08.12.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25.03.2002
- Naturschutzgesetz (**NatSchG**) vom 13.12.2005

Die **Verfahrensschritte** gemäß Baugesetzbuch zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriff und Ausgleich werden innerhalb des Umweltberichtes abgearbeitet.

Eine **Umweltprüfung** ist mindestens immer dann durchzuführen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im **Umweltbericht** zu dokumentieren. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse der oben angeführten Fachgutachten mit ein.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind grundsätzlich bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Diese Belange werden in der Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

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

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Sandgraben IIIa" in Hirschfelden

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Im Oktober 1997 wurde der Bebauungsplan "Sandgraben" vom Gemeinderat Michelbach/Bilz als Satzung beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandgraben" wurde die Möglichkeit einer späteren Erschließung und Überbauung des gesamten nördlichen Bereiches bis zur L 1055 überprüft. Der Geltungsbereich umfasste vorerst nur einen ersten Bauabschnitt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sandgraben I + II" beinhaltete dann den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sandgraben", erweitert um einen zweiten Bauabschnitt. Der Bebauungsplan wurde am 19.09.1998 rechtskräftig. Die Flächen sind bis auf einen Bauplatz überbaut.

Die 3. Erweiterung des Baugebietes resultiert aus einer großen Nachfrage nach Bauplätzen. Es dient zugleich der Entlastung des Hauptortes, in dem die Bereitstellung von Wohnbauplätzen nach Überbauung des Wohngebietes "Obere Wiesen" nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan muss in 2 Abschnitten umgesetzt werden, da das Fachgutachten für den Bereich des FFH-Gebietes als Vorprüfung erst im September 2006 vorliegen wird (Kap. 4, FFH-Verträglichkeitsprüfung, vgl. Seite 11).

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

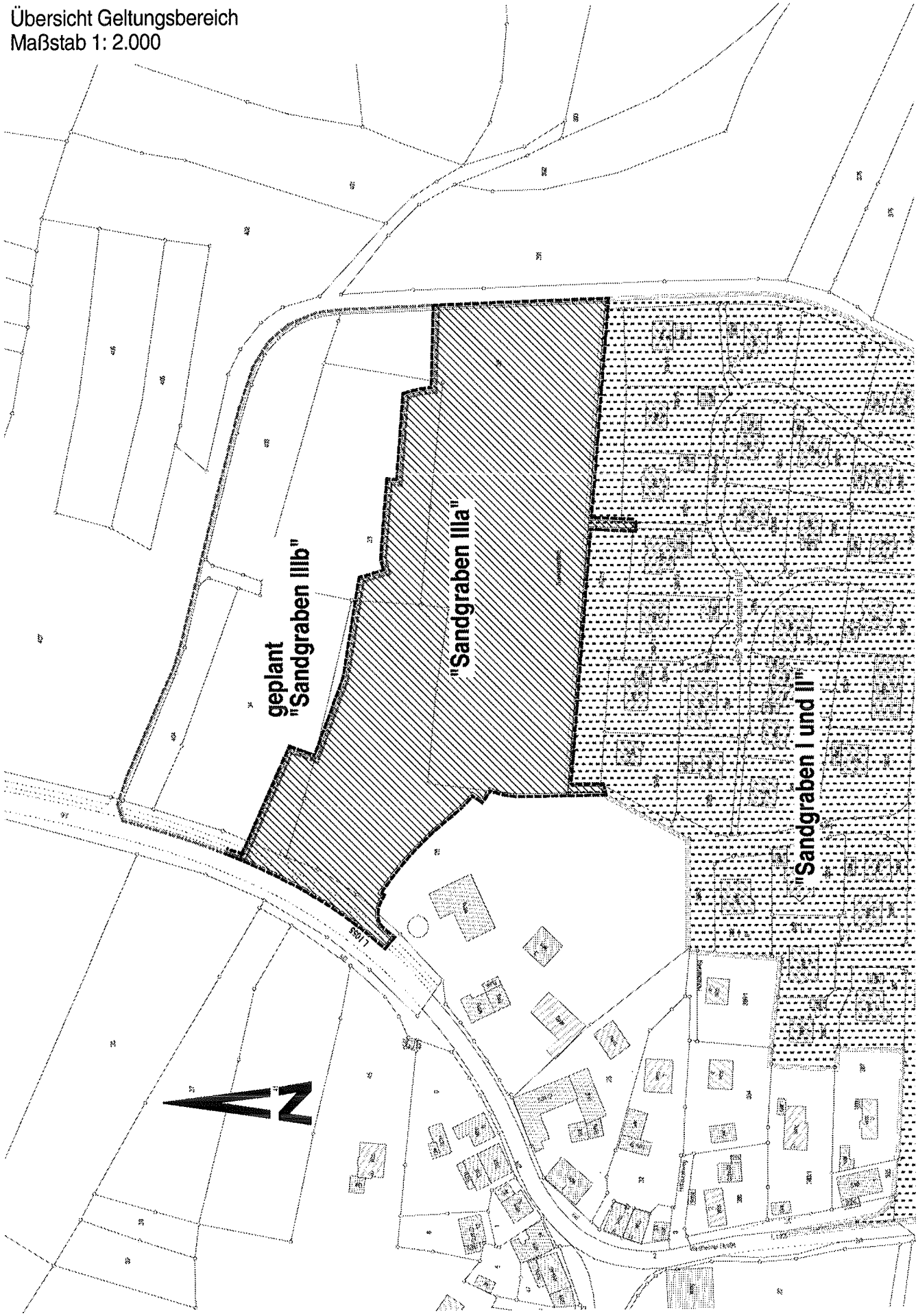
Die Bebauungspläne "Sandgraben IIIa" und "Sandgraben IIIb" umfassen insgesamt ca. 3,1 ha.

Der Geltungsbereich des 1. Teilabschnittes "Sandgraben IIIa" beträgt ca. **1,8 ha**. Davon entfallen auf:

Nettobauflächen	1,39 ha	77,0 %
private Grünflächen	0,05 ha	2,9 %
Verkehrsflächen	0,32 ha	17,7 %
öffentliche Grünflächen	0,04 ha	2,4 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Übersicht Geltungsbereich
Maßstab 1: 2.000



3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen, Fachgutachten

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan von 1995 enthält keine Restriktionen.

Im Fortschreibungsentwurf "Regionalplan 2020" wird Hirschfelden im Osten und Süden von regionalen Grünzügen umschlossen. In diese regionalen Grünzüge wird nicht eingegriffen. Der Hauptort Michelbach/Bilz ist wie bisher Vorranggebiet für den Wohnungsbau.

Es bestehen keine Konflikte zu Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes.

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1987 ist das Markungsgebiet östlich der Bahnlinie als wertvoller Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab) ausgewiesen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde im Februar 1998 aufgestellt und im Mai 2001 um eine Untersuchung zur Nutzungsverträglichkeit ergänzt. Das Wohngebiet "Sandgraben III" ist unter der Bezeichnung "22.1 Hofäcker" enthalten. Die Obstbaumreihen am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes "Sandgraben III" sollen laut Untersuchung zur Nutzungsverträglichkeit erhalten werden. Nachrichtlich übernommen wurden die bereits erbrachten Leistungen durch Obstbaumpflanzungen und Anlage von Feldhecken, wobei die Zuordnung zu "Sandgraben I+II" sowie "Sandgraben III" nicht korrekt ist (vgl. Ausschnitt Seite 8).

In der Begründung zum Bebauungsplan Sandgraben "I+II" wurde ausgeführt:

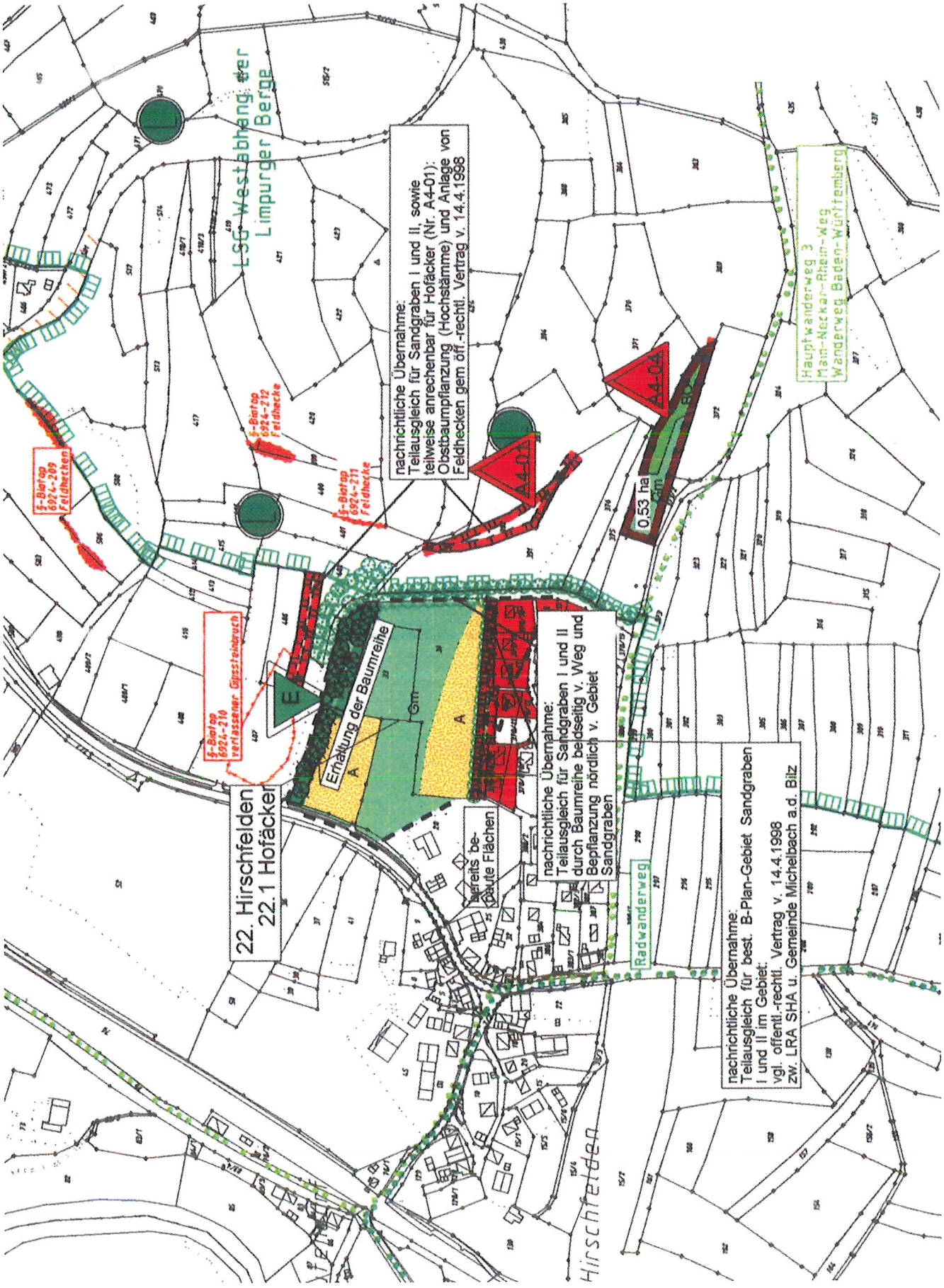
"Die Streuobstbestände südlich der Straße "Sandgraben" werden mit Pflanzbindung belegt. Die Bestände sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und durch Neuanpflanzungen bei Bedarf zu ersetzen.
Die Eingriffe durch den Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen von diversen Pflanzgeboten sowohl entlang der Straßen als auch zur Eingrünung der Baugebietsränder ausgeglichen.
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Sie sind, insbesondere für weitere Bauabschnitte im Bereich des ehemaligen Müllplatzes vorgesehen. Die Maßnahmen werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.
Bei insgesamt 3,7 ha beträgt allein der Anteil der als Ausgleich dienenden öffentlichen Grünflächen fast 20 %."

Angedacht war im Grünkonzept "Sandgraben I+II"eine Fortsetzung des bestehenden Grünzugs in den Bereich der Auffüllungsflächen des ehemaligen Müllplatzes (Flurstück Nr. 373 und 373/1). Diese 3.400 qm große Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Vorgeschlagen wurde die Anlage einer dreireihigen Streuobstwiese mit insgesamt ca. 30 Bäumen.

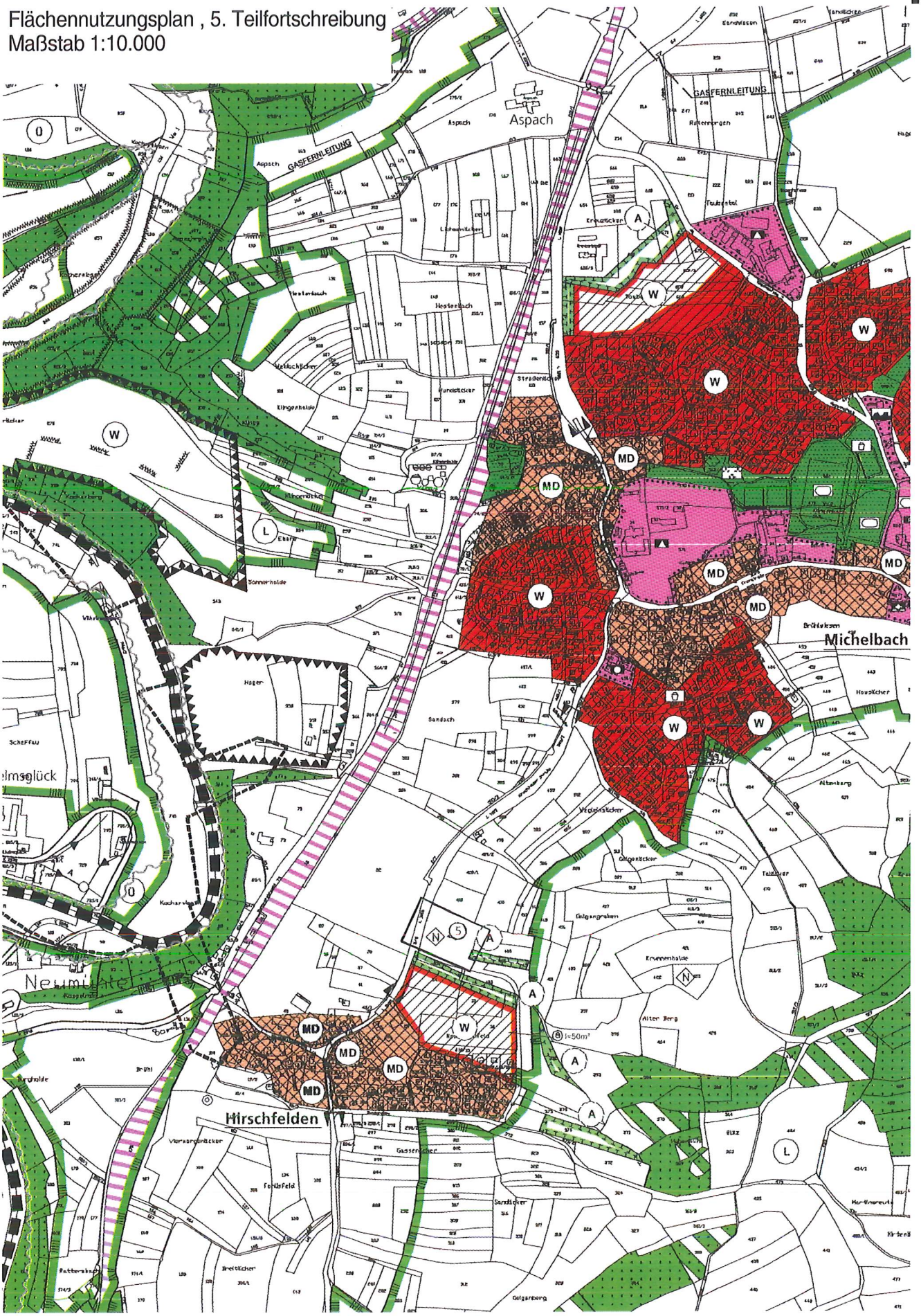
3.2.2 Flächennutzungsplan

Das Wohngebiet "Sandgraben IIIa und IIIb" ist in der seit 30.01.2003 rechtskräftigen 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes enthalten. Die Ausgleichsflächen aus dem Landschaftsplan wurden übernommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (vgl. Ausschnitt Seite 9).

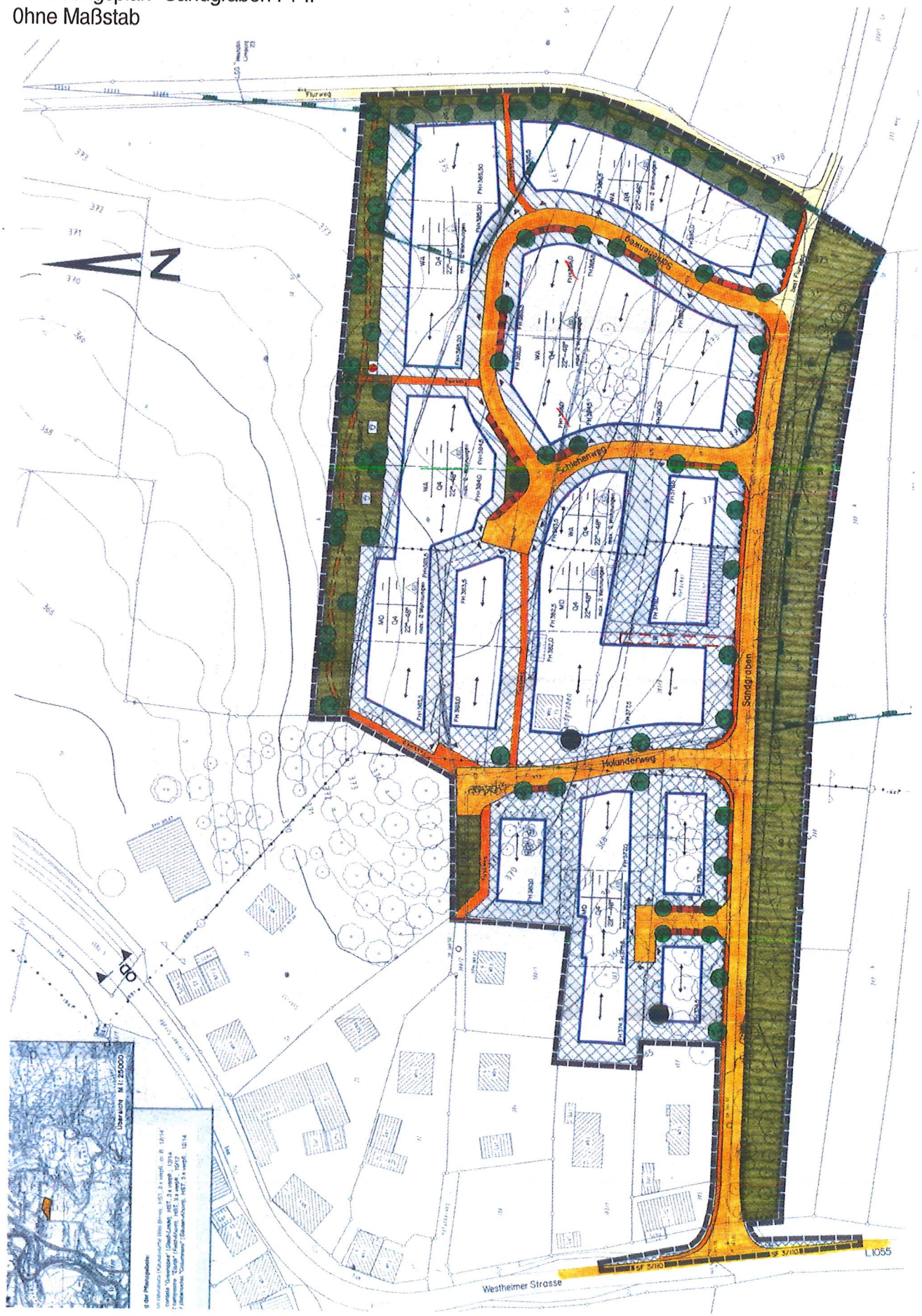
Ausschnitt Nutzungsverträglichkeitsuntersuchung, 2001
Maßstab 1: 5.000



Flächennutzungsplan , 5. Teilfortschreibung
Maßstab 1:10.000



Bebauungsplan "Sandgraben I + II"
0hne Maßstab



3.3 Schutzvorschriften

3.3.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Der Bereich des nördlichen Streuobstbestandes ist Teil des FFH-Gebietes 6924-342, "Schwäbisch Haller Bucht". Weitere Ausführungen zum FFH-Gebiet erfolgen nachstehend in Kapitel 4.

Landschaftsschutzgebiete
Das Landschaftsschutzgebiet "Westabhang der Limpurger Berge" grenzt im Osten und Süden an die Ortslage von Hirschfelden an. In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen.

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

Naturdenkmale
Der ehemalige Gipsbruch ist als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt. Es wird von der Planung nicht betroffen.

3.3.2 Arten- und Biotopschutz

Geschützte Biotope
Nach § 32 Naturschutzgesetz geschützte Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und grenzen nicht an.

Geschützte Tiere und Pflanzen
Sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt und werden auch außerhalb nicht von der Planung berührt.

3.3.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Das vor geraumer Zeit fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet "Kochertalaue" wurde nicht weiter verfolgt. Die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Schwäbisch Hall am Kocher östlich von Rosengarten wurden stillgelegt. Das Baugebiet "Sandgraben" läge zulässigerweise in der Zone III.

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

3.3.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

3.4 Wald, Waldabstandsflächen

Wald liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Waldflächen von der Planung berührt.

3.5 Altlasten

Altablagerung innerhalb des geplanten Baugebietes sind nicht bekannt.

3.6 Fachgutachten

3.6.1 Hydrogeologische Untersuchung

Auf ein hydrogeologisches Gutachten konnte verzichtet werden. In den angrenzenden Bauplätzen und beim Kanalbau wurde kein Grundwasser angetroffen.

Eine Baugrunduntersuchung kann ggf. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Abwasserkanäle) erfolgen.

3.6.2 Immissionsprognose

Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Stäube, Gerüche im Rahmen der Bewirtschaftung) müssen als ortstypisch hingenommen werden.

Von der am Wohngebiet vorbeiführenden Landesstraße L 1055 ist mit Verkehrslärmbelästigungen zu rechen. Auf ein Fachgutachten wird verzichtet (vgl. Begründung, Kap. 8.10, Seite 24).

3.6.3 Solarenergetische Betrachtung

Die Untersuchung vom Architekturbüro Jens Hirschberg, Mainhardt, auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes erbrachte:

1.) Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich

2.) Wichtig sind Maßnahmen und Vorkehrungen des privaten Bauherrn wie

- Orientierung des Gebäudes.
  Anmerkung: Eine bestimmte Gebäuderichtung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

- Energiestandard
  Anmerkung: 3-Liter-Haus, Passivhaus. Festsetzungen über die zu beachtende Energieeinsparverordnung hinaus sowie Anzahl und Größe von Solarzellen und Kollektoren können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

- Gebäudetypus

4. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

4.1 Prüferfordernis

Der BP "Sandgraben IIIa" grenzt mit ca. 40 bis 50 m Abstand an das FFH-Gebiet 6924-342, Schwäbisch Haller Bucht an. Bei der Planung handelt es sich um ein Projekt nach § 10 Abs. 1 Nr. 11b BNatSchG:

> "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18, sofern sie einer behördlichen Entscheidung oder Anzeige an eine Behörde bedürfen oder von einer Behörde durchgeführt werden ..."

Nach § 38 Abs. 1 NatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ein Regelbeispiel einer nicht erheblichen Beeinträchtigung nach 5.1.3 VwV Natura 2000 liegt bei dem geplanten Bebauungsplan nicht vor.

4.2 Methodik

Bei potenzieller Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist nachstehende Prüfabfolge abzuarbeiten. Nicht immer werden alle Prüfschritte erforderlich. Jeder Prüfschritt kann dazu führen, dass die weiteren Schritte nicht mehr abzuarbeiten sind.

I. FFH-Vorprüfung (Erheblichkeitsprüfung)

- Prüferfordernis: Handelt es sich um ein Projekt nach § 10 Abs. 1 Nr. 11a) - c) BNatSchG oder einen Plan nach § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG?

- Überschlägige Prüfung: Können erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets offensichtlich ausgeschlossen werden?

Falls erhebliche Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden können:

II. FFH-Verträglichkeitsprüfung

- Tiefergehende Prüfung: Können der Schutzzweck bzw. die Erhaltungsziele des Gebiets oder der Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

Falls der Schutzzweck bzw. die Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt werden können, ist das Projekt bzw. der Plan gemäß § 38 Abs. 2 NatSchG unzulässig, es sei denn, es liegt eine Ausnahme vor:

III. Ausnahmeprüfung

- Bei Unzulässigkeit des Projekts oder des Planes erfolgt eine Prüfung, ob die Ausnahmevoraussetzungen nach § 38 Abs. 3 NatSchG vorliegen.

Ausnahmen können nur aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zugelassen werden, sofern zumutbare Alternativen nicht gegebenen sind. Bei Betroffenheit von prioritären Arten oder Lebensraumtypen können nur die menschliche Gesundheit, öffentliche Sicherheit und Landesverteidigung sowie Schutz der Zivilbevölkerung geltend gemacht werden. Auch maßgeblich günstige Umweltwirkungen können zur Zulässigkeit eines Projektes oder Planes führen.

4.3 Erhaltungsziele des FFH-Gebietes

Gemäß dem im Anhang beigefügten Gebietsbogen zum FFH-Gebiet "Schwäbisch Haller Bucht" (Gebietsnummer 6924-342) werden folgende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie unter Schutz gestellt (*=prioritärer Lebensraumtyp):

3150 natürliche nährstoffreiche Seen
3270 Schlammige Flussufer mit Pioniervegetation
6210* Kalk-Magerrasen (orchideenreiche Bestände)
6430 Feuchte Hochstaudenfluren
6510 Magere Flachland-Mähwiesen
7220* Kalktuffquellen
9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald
9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
9180* Schlucht- und Hangmischwälder
91E0* Auenwälder mit Erle, Esche, Weide

Darüber hinaus sind nachstehende Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL geschützt:

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Bachneunauge
Groppe
Kamm-Molch
Gelbbauchunke
Mopsfledermaus
Bechsteinfledermaus
Großes Mausohr

4.4 Bestandsanalyse

4.4.1 Lebensraumtypen

Im Bereich des geplanten Baugebietes befinden sich innerhalb der vorläufigen FFH-Gebietsgrenzen keine geschützten Lebensraumtypen. Nördlich angrenzend sind magere Flachlandmähwiesen vorhanden, die durch die Planung jedoch nicht betroffen werden.

4.4.2 Tier- und Pflanzenarten

Anhand der vorgefundenen Lebensräume ist ein Vorkommen der drei oben genannten Fledermausarten im FFH-Gebiet möglich. In einem Stollen nahe Hirschfelden (Wilhelmsglück) gibt es ein europaweit bedeutsames Vorkommen der Mopsfledermaus. Haupt-Habitat dieser Art ist Wald, sie nutzt aber auch Streuobstbestände als Sommerquartier und Wochenstube (Baumhöhlen, Rindenspalten) und Jagdgebiet (vgl. PEPL-Handbuch).

Nördlich des Flurweges können im Bereich des ehemaligen Gipsbruches Gelbbauchunke und Kamm-Molch vorhanden sein.

4.5 Konfliktanalyse

Die geplante Bebauung hält zu den schützenswerten Flächen des FFH-Gebietes einen ausreichenden Abstand ein. Auch bei - bisher noch nicht nachgewiesenem - Vorkommen von den oben genannten Fledermausarten im Bereich der Obstwiesen und des Steinbruchs sind keine Störungen dieser geschützten Tiere zu erwarten.

Das gilt auch für die im Bereich des Steinbruchs eventuell vorkommenden Tierarten Kamm-Molch und

Gelbbauchunke. Die geplante Einleitung von Regenwasser aus dem Baugebiet in das Gewässer im ehemaligen Steinbruch erfolgt über geeignete Absetzbecken zur Vorklärung. Die dort genannte Wassermenge wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserspiegel haben (vgl. Begründung Punkt 11.2).

4.6 Beurteilung der Erheblichkeit

Ausgehend von dem im Umfeld des Bebauungsplanes innerhalb des FFH-Gebietes "Kocher Abtsgmünd - Gaildorf und Rottal" vorhandenen Arten und Lebensraumtypen und der Art der Planung (Wohngebiet) können direkte oder indirekte negative Wirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

5.1.1 Untersuchungsumfang

Zur Erstellung des Umweltberichtes, insbesondere zur Bearbeitung der Eingriffsregelung, wurde eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vorgenommen. Weitergehende Fachgutachten (vgl. Kapitel 3.6) liegen nicht vor, Erkenntnisse aus Karten zu Geologie und Boden wurden eingearbeitet.

5.1.2 Untersuchungsgebiet

Das untersuchte Gebiet erstreckt sich östlich der L 1055 zwischen dem ehemaligen Gipssteinbruch und dem bestehenden Wohngebiet "Sandgraben I und II". Seine Ausdehnung beträgt ca. 250 x 200 m. Untersucht werden nicht nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, sondern auch die unmittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzenden Flächen sowie ggf. von der Planung mittelbar betroffene Flächen.

5.2 Bestandsanalyse des Umweltzustandes

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert. Anhand der vorhandenen Funktionen und Belastungen wird das Gebiet in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft und seiner Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung bewertet.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für die wohnortnahe Erholung der Allgemeinheit sind die landwirtschaftlichen Flächen nicht unmittelbar nutzbar. Die vorhandenen Wege verlaufen randlich um das überplante Gebiet, hier befindet sich auch eine Sitzbank mit Blick über das Gebiet. Von optischem Wert sind die Streuobstbestände, vor allem während der Blüte- und Fruchtreifezeit.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Acker
Im Gebiet befinden sich zwei Ackerflächen. Zum Zeitpunkt der Kartierung waren sie vegetationslos. Durch Bodenbearbeitung und nur temporären Bewuchs bieten sie keine wertvollen Lebensräume für die Fauna.

Grünland
Die untersuchten Wiesen entsprechen dem Typus einer mäßig artenreichen Fettwiese. Neben Gräsern kommen Wiesen-Labkraut, Wiesen-Schaumkraut, aber auch die mehr magerkeitszeigende Wiesen-Witwenblume vor.

Streuobst
Am Nordrand befindet sich ein schmaler Streuobst-Bestand aus überwiegend älteren, großwüchsigen und kleinkronigen und wenig gepflegten Apfel-, Birnen- und Zwetschgenbäumen. Etliche Bäume weisen Stamm- und Asthöhlen auf, auch etwas Totholz ist vorhanden. Für Insekten, Vögel und Kleinsäuger bieten die Obstbäume Nahrung und Unterschlupf.
Die Wiese unter den Bäumen ist eine artenreiche Fettwiese, vor allem der westliche Teil weist auch einzelne Arten der eher mageren Wiesen wie z.B. Schafgarbe und Mittelwegerich auf. Zum Acker bzw. zu einem kurzen Feldweg hin befindet sich eine kleine Böschung, auf der Echte Schlüsselblume, Veilchen, Fingerkraut und Moose wachsen.
Ein weiterer, großflächiger Bestand älterer Obstbäume befindet sich südwestlich des überplanten Gebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung. Er ähnelt der vorstehend beschriebenen Obstwiese.

Nördlich des Planungsgebietes wurde vor ca. 10 Jahren ein zweireihiger Obstbaumbestand auf einer Magerwiese angepflanzt. In der Umgebung befinden sich weitere ältere Obstwiesen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte weist für das Gebiet als Bodenformgruppe Braunerde-Pelosol aus. Geologischer Untergrund ist der Gipskeuper. Der Boden besteht aus lehmigem Ton mit Ton- und Mergelsteinen. Überdeckt wird er von einer dünnen Lehmschicht. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering bis mittel, die Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe ist hoch.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der Flurwege und an der L 1055 verlaufen Gräben, die offenbar nur sehr selten Wasser führen.
Grundwasservorkommen wurden nicht untersucht. Es ist möglich, dass der Wasserspiegel im ehemaligen Steinbruch dem Grundwasserspiegel entspricht. Der insgesamt mittel durchlässige Boden verzögert die Grundwasserneubildung etwas, er filtert jedoch die Dünger- und Schadstoffeinträge aus Acker- und Grünlandnutzung. Das Baugebiet befindet sich in der Zone III eines Wasserschutzgebietes (vgl. vorstehend Kapitel 3.3.3).

5.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Über den Wiesen- und Ackerflächen entsteht nachts Kaltluft. Zusammen mit der auf den umgebenden, höhergelegenen Flächen gebildeten Kaltluft fließt sie über die L 1055 ins Tal des Kochers ab. Eine siedlungsrelevante Ausgleichsfunktion ist nicht gegeben, da die Kaltluft entsprechend der Topographie an der Ortslage von Hirschfelden vorbeiströmt. Das Untersuchungsgebiet wirkt dabei durch seine leichte Hohlform als Luftleitbahn.
Die Obstbäume innerhalb des Gebietes wirken sich positiv auf die Luftqualität aus. Die Wirkung ist jedoch nur gering. Vom Gebiet selbst können durch die teilweise Ackernutzung leichte Luftbelastungen durch Staub, Gerüche und Schadstoffe ausgehen.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung von Hirschfelden ist durch ihr stark bewegtes Relief landschaftlich sehr reizvoll. Östlich des Ortes steigt der bewaldete Höhenrücken der Limpurger Berge auf und bildet die Kulisse für die vorgelagerten Hügel. Im Westen fällt das Gelände steil zum tief eingeschnittenen Kochertal ab. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes überwiegt eine eher extensive Wiesennutzung mit großen Streuobstbeständen. Der Ortseingang wird von Streuobst und landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Dadurch entsteht ein traditionelles, ländliches Landschaftsbild. Das intensiver genutzte Untersuchungsgebiet selbst ist nicht landschaftsprägend.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind angrenzende, historisch wertvolle Ortslagen (Ortsbilder), denkmalgeschützte Bauten und Bodendenkmale zu verstehen. Sie sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart. Sie sind im Landkreis Schwäbisch Hall in der Regel als Landschaftsschutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale geschützt (vgl. Kapitel 3.3.1).

5.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen regelmäßig zwischen den Schutzgütern "Boden" und "Wasser", da der Wasserhaushalt maßgeblich von der Durchlässigkeit bzw. Speicherfähigkeit des Bodens abhängt. Auch die Schutzgüter "Mensch" und "Landschaft" hängen in Bezug auf die Erholung zusammen. Weiteres ist unter den Schutzgütern bereits angeführt.

5.3 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) würden die Bauvorhaben von Ortsansässigen verhindert und im Widerspruch stehen zu dem städtebaulichen und sozialen Ziel, die Bevölkerung am Wohnort zu halten. Bauplätze müssten außerhalb des Wohnortes erworben werden.

Hinsichtlich der Umweltbelange sind keine wesentlichen Veränderungen des Ist-Zustandes abzusehen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird auf absehbare Zeit erhalten bleiben, die bestehenden Funktionen und Belastungen des Naturhaushaltes bleiben weitgehend unverändert.

5.4 Entwicklungsprognose bei Umsetzung der Planung

In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Eine Planung kann auch negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

5.4.1 Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Schadstoffe, Lärm etc. ist nicht gegeben. Es werden auch keine erholungsrelevanten Flächen in Anspruch genommen. Von der L 1055 wird jedoch der reizvolle Blick auf die Hügellandschaft im Osten verstellt.

5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung betrifft in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Der Streuobstbestand im Norden bleibt erhalten. Die entstehenden Gärten bieten neue, jedoch stark anthropogen geprägte Lebensräume für angepasste Tierarten, Wildpflanzen finden hier dagegen weniger Platz.

5.4.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Für diese Schutzgüter bedeutet die Versiegelung von Flächen grundsätzlich eine Beeinträchtigung. Der vorher offene Boden gerät durch die Versiegelung unter Wasser- und Luftabschluss, das Bodenleben wird dadurch wesentlich gestört. Da das Einsickern von Niederschlägen auf versiegelten Flächen nicht mehr möglich ist, nimmt der oberflächliche Abfluss entsprechend dem Versiegelungsgrad zu. Gleichzeitig verringert sich der Wassergehalt im Boden, eine ausreichende Wassernachlieferung aus dem Boden ist in Trockenperioden nicht mehr möglich. Der potenzielle Versiegelungsanteil (Straßen, Wege, Bauplätze) liegt im Geltungsbereich bei unter 50 %. Die Wasserableitung erfolgt im Trennsystem, das Oberflächenwasser wird in das nördlich angrenzende Naturdenkmal eingeleitet. Leichte Verschmutzungen können nicht ausgeschlossen werden. Das Baugebiet liegt zudem im Wasserschutzgebiet Zone III.

5.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Die entstehenden Gebäude- und Belagsflächen wirken stark klimabelastend, da sie das einstrahlende Sonnenlicht in Wärme umwandeln. Die Grünflächen dagegen behalten ihre klimaausgleichende Funktion weitgehend. Der Zustrom von Kalt- und Frischluft von den Hängen wird durch die Bebauung etwas behindert, Luftleitbahnen sind jedoch nicht betroffen.

5.4.5 Schutzgut Landschaft

Das geplante Wohngebiet stellt im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Neubaugebiet Sandgraben I+II eine großflächige Wohnbebauung dar, die Siedlung ist insgesamt größer als der alte Ortskern. Hirschfelden ändert dadurch seinen Charakter vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort. Durch das Heranrücken der Neubebauung an die L 1055 im Westen tritt sie stärker als bisher in Erscheinung und prägt den nördlichen Ortseingang.

5.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert werden durch diese Planung nicht berührt.

5.4.7 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die oben angeführten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft stellen in der Summe einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Dementsprechend werden Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

5.5 Ausgleichskonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Restbeeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei ein gleichartiger Ausgleich aus fachlicher Sicht Vorrang vor einer gleichwertigen Maßnahme haben sollte.

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

> Der Anteil der versiegelten Flächen im Gebiet soll so gering wie möglich gehalten werden. Dazu soll auch die Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen werden. Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sollen möglichst wasserdurchlässig und begrünbar gestaltet werden. Das hat positive Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, bei Begrünung auch auf den Klimahaushalt.

> Die landschaftszugewandte Ostgrenze des Baugebietes soll zum Flurweg hin mittels einer Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern ausreichend eingegrünt werden. Zudem sollen landschaftsfremde Elemente wie Stützmauern, Nadelgehölze, streng geschnittene Hecken und Ähnliches ausgeschlossen werden, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Streuobstflächen zu schaffen.

> Der Nordrand des Baugebietes wird aufgrund der künftig vorgesehenen Erweiterung laut Bebauungsplan-Entwurf keine Eingrünung erhalten. Aber auch hier sollen Stützmauern, Nadelgehölze, streng geschnittene Hecken und Ähnliches ausgeschlossen werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

> Am Westrand des Baugebietes soll die öffentliche Grünfläche zum Geh- und Radweg hin mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um auch hier eine gute optische Einbindung des Wohngebietes zu erhalten und es zur Straße hin etwas abzuschirmen.

5.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Baugebietes sind keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Der Ausgleich der nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Beeinträchtigungen muss daher außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt vom 14.04.1998/ 06.05.1998 über die im Bebauungsplan "Sandgraben I+II" festgesetzten Bepflanzungen verpflichtet sich die Gemeinde, weitere Pflanzungen im Umfeld des Baugebietes auszuführen. Gemäß des Vertrages können diese Maßnahmen nun für "Sandgraben IIIa" angerechnet werden. Folgende Maßnahmen wurden vorgesehen:

M1 und M2: Streuobst
Gemäß Ziff. 3 des oben genannten Vertrages verpflichtet sich die Gemeinde zu einer Bepflanzung des Flurstücks Nr. 392 und Nr. 405 gemäß Bepflanzungsplan als Vertragsbestandteil. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen eingetragen bzw. in der vorangegangenen Nutzungsverträglichkeitsuntersuchung mit A4-01 gekennzeichnet. (vgl. Planausschnitte Seite 8 und 9).
Beide Pflanzungen wurden bereits gemäß Pflanzplan vom 10.03.1998 realisiert, wobei die auf Flurstück Nr. 405 vorgesehene Pflanzung auf Flurstück Nr. 402 ausgeführt wurde. Insgesamt wurden 46 Obstbäume und ein Heckenabschnitt auf zusammen 4.400 qm angepflanzt.

M3: Wegbegleitende Pflanzung
In Ziff. 2 des Vertrages beabsichtigt die Gemeinde eine beidseitige Bepflanzung des östlichen Flurweges im Bereich der Flurstücke Nr. 374, 375, 376 und 391. Westseits des Weges wurde diese Pflanzung als Randeingrünung des Baugebietes "Sandgraben I+II" durchgeführt.. Ostseits des Weges wurde bisher ein kurzer Abschnitt auf Flurstück 374 (Bolzplatz) bepflanzt.

Zur weiteren Umsetzung dieser Maßnahme soll nun der restliche Teil des Flurstück Nr. 374 am Flurweg bepflanzt werden. Auf dem ca. 30 m langen Teilstück sollen 5-15 m lange, 2-reihige Heckenabschnitte aus gebietsheimischen Gehölzen mit eingestreuten mittel- bis großkronigen Laubbäumen angepflanzt werden. Die Saumbereiche der Gehölze sollen nur einmalig gemäht werden.

Zur weiteren Kompensation werden über die vertraglichen Regelungen hinaus nachstehende Pflanzungen vorgesehen. Zur Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan "Sandgraben IIIa" ist nur eine der beiden untenstehenden Maßnahmen erforderlich, es kann also je nach Realisierbarkeit alternativ M4 oder M5 durchgeführt werden. Bei Durchführung beider Maßnahmen kann eine Maßnahme auf die spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden angerechnet werden.

M4: Streuobst und Heckenstreifen
Bepflanzung des ehemaligen Auffüllplatzes auf Flurstück 373 mit einer lockeren Obstwiese als Vernetzung der westlich vorhandenen Streuobstbestände zum Wald. Es können Obst- und Wildobst-Hochstämme verwendet werden. Der Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 15 m betragen. Am wegzugewandten Nordrand der Fläche soll eine zweireihige Hecke (Länge ca. 110 m, Breite ca. 5 m) aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Die Hecke kann in mehrere mind. 10 m lange Abschnitte unterteilt werden, Zwischenräume von mehr als 10 m Länge sind mit Obst- oder Wildobst-Hochstämmen zu bepflanzen.

M5: Streuobst und Heckenstreifen
Das Flurstück Nr. 400 soll im Anschluss an das im nördlichen Teil vorhandene Streuobst über weitere 30 m Länge dreireihig mit Obst- oder Wildobst-Hochstämmen bepflanzt werden (ca. 1.000 qm). Die Pflanzung soll im Raster von maximal 15 x 15 m erfolgen. Am nach Süden anschließenden Ostrand des Flurstücks soll die Anpflanzung einer 2-3-reihigen Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen als Verbindung zum dortigen Streuobst erfolgen. Die Hecke kann in mehrere mind. 15 m lange Abschnitte unterteilt werden, wobei die unbepflanzten Zwischenräume nicht länger als 10 m sein sollen.

Nach Durchführung der in der Ausgleichskonzeption angeführten Maßnahmen kann der Eingriff durch den Bebauungsplan "Sandgraben IIIa" als ausgeglichen gelten.

5.6 Alternative Planungsvarianten

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

Baulücken sind in der eng bebauten Ortslage nicht vorhanden. Abgängige Bausubstanz auslaufender Landwirtschaftsbetriebe sind nur vereinzelt zu erwarten und schwierig zu verwerten.

Andere Arten der baulichen Nutzung wie Dorfgebiet oder Reines Wohngebiet sind nicht möglich. Untersucht wurden 3 Erschließungsvarianten, einer Stichstraßenlösung wurde der Vorzug gegeben.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgt anhand eines vom Fachbereich Kreisplanung erarbeiteten Modells in Anlehnung an den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz. Das Modell setzt sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.
In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. Es werden dabei fünf Wertstufen unterschieden (besondere-hohe-mittlere-geringe-ohne Bedeutung), Zwischenstufen sind möglich. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.
In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden als Konfliktanalyse die durch die Planung zu erwartende Veränderung des Gebietes beschrieben. Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar.
In einem dritten Schritt werden die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, durch die die verlorenen Funktionen so weit wie möglich erhalten bzw. wieder hergestellt werden sollen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.
Fachgutachten zu Flora und Fauna, Immissionsprognosen werden für diesen Bauabschnitt nicht durchgeführt.

6.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Lücken und Defizite haben sich bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes nicht ergeben.

6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen die Pflanzgebote und den Umgang mit den privaten Grünflächen durch Ortsbesichtigungen zu überprüfen.
Beobachtet wird auch, ob sich durch die Einleitung des Oberflächenwassers das Biotop im ehemaligen Steinbruch verändert.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da die überplanten Flächen für die Erholung wenig attraktiv bzw. nicht nutzbar sind. Kulturgüter wie bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert werden durch diese Planung nicht berührt.

Das geplante Baugebiet grenzt mit 40 bis 50 Abstand an das FFH-Gebiet "Schwäbisch Haller Bucht" an. Nach der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (Vorprüfung) hat es jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

Hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen durch die Flächenversiegelungen vor allem bei Boden, Wasser und Kleinklima erhebliche Beeinträchtigungen. Sie können durch die vorgesehenen Maßnahmen zwar nicht gleichartig ausgeglichen, aber doch gleichwertig ersetzt werden. Die Kompensation erfolgt weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Teil dieser Maßnahmen wurde von der Gemeinde bereits im Vorgriff ausgeführt. Die weiteren Maßnahmen dienen der Vernetzung und Ergänzung der vorhandenen Gehölz- und Streuobstbestände, besonders im Hinblick auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten.

7. Abwägung

Auf die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Hauszugänge, Garagenzufahrten und private Stellplätze wird entgegen der Empfehlung im Umweltbericht, da die Umsetzbarkeit nicht gewährleistet ist, verzichtet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am Baugebiet "Sandgraben I + II".

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet "Sandgraben I + II" wurde teilweise, direkt angrenzend an die Ortslage und wegen eines landwirtschaftlich genutzten Maschinenschuppens ein Dorfgebiet festgesetzt.

Festgesetzt wird jetzt ein Allgemeines Wohngebiet. Gemäß Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) sind zulässig:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für **Ausnahmen** entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO besteht kein Bedarf, sie sind **nicht** zulässig.

Zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gehört z.B. ein Einpersonen-Computerreparaturbetrieb, der kaum Lieferverkehr benötigt. Die Beschränkung auf ausnahmsweise Zulässigkeit soll der Gemeinde die Entscheidung im Einzelfall ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,4 und darf zur Reduzierung der Bodenversiegelung auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Eine **Geschossflächenzahl** (**GFZ**) und eine Zahl der **Vollgeschosse** (**Z**) werden nicht festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch eine maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Wegen des hängigen Geländes wird in eine Außenwandhöhe bergseits und talseits unterschieden.

8.3 Bauweise

Zulässig sind **Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser** gemäß Planeintrag innerhalb der Baugrenzen. Damit soll unterschiedlichen Bauwünschen in Hinblick auf die Baukosten entsprochen werden.

8.4 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Stellung der baulichen Anlagen (Gebäude- bzw. Firstrichtung) wird nicht festgesetzt.

8.5 Nebenanlagen

Es wurden keine engen Baufenster festgesetzt. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind daher in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur genehmigungsfreien Größe mit 40 cbm zulässig.

Die Höhe von Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Damit werden auch Windkraftanlagen ausgeschlossen.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig, da sie im städtebaulichen Widerspruch ständen.

8.6 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind in Anpassung an die angrenzende Bebauung und das Ortsbild sowie die Ortsrandlage des Baugebietes nicht erwünscht; die Zahl der Wohnungen wird auf **max. 2 Wohnungen** pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus beschränkt.

8.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Längs der L 1055 und entlang den das Baugebiet umschließenden Flurweges wird zusätzlich zum Grünstreifen ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Zu- und Ausfahrten von den Baugrundstücken sind nicht erforderlich.

8.8 Sichtfelder

Sichtfelder sind mit 3/110 eingetragen, liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches, Richtung Michelbach auf den Verrkehrsflächen, Richtung Ortsmitte auf privaten Flächen. Die Einzeichnung dient der Information.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Erst im weiteren Bauabschnitt "Sandgraben IIIb" wird ein Leitungsrecht (Abwasser) erforderlich.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Derartige Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgesetzt.

8.11 Flächen für besondere Anlagen, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall für die Bauzeile zwischen L 1055 und Feuerdornweg wird verzichtet. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet (Lärmschutzfenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume. Festgesetzt wird:

- Schützenswerte Räume (z.B. Kinder- und Schlafzimmer) müssen mindestens eine Fensteröffnung mit natürlicher Belüftung zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
- Schlafräume sind an der lärmabgewandten Seite (Osten) anzuordnen.
- Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten (Westen, Norden und Süden) sind bei schützenswerten Räumen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und schallabsorbierenden Lüftungselementen auszustatten.
- passive Schallschutzeinrichtungen müssen die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einhalten.

Zwischen Feuerdornweg und Rotdornweg wie für das übrige Baugebiet sind handelsübliche wärmedämmende Fenster nach der Energieeinsparverordnung ausreichend. Empfohlen wird, alle im Bereich der Nord-, West- und Südseite gelegenen Schlafräume ohne separatem öffenbaren Fenster nach Osten mit einer fensterunanhängigen Lüftung auszustatten, da dort der beurteilungspegel zur nachzeit über 45 db(A) liegen könnte.

Selbst bei hochverglasten Räumen entsprechen heute aus wärmeschutztechnischen Gründen alle handelsüblichen Fenster der Schallschutzklasse 2.

8.12 Pflanzgebote

Festgesetzt sind Einzelpflanzgebote längs der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes.
Am westlichen Baugebietsrand soll die öffentliche Grünfläche zum Geh- und Radweg hin mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um auch hier eine gute optische Einbindung des Wohngebietes zu erhalten und es zur Straße hin etwas abzuschirmen. Das Gelände wird durch einen niedrigen Damm modelliert.

8.13 Pflanzbindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am angrenzenden Wohngebiet "Sandgraben I + II"

9.1 Äußere Gestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen, das Material für Verschalungen wird nicht festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wurde auf Blockhäuser aus Rundbalken bewusst verzichtet.

9.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

Bestimmte **Dachformen** werden nicht festgesetzt. Damit sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer und Tonnendächer. Die **Dachneigung** muss entsprechend der vielfältigen Dachformen bei Hauptgebäuden auf eine Spanne zwischen 12° und 48° ausgedehnt werden.
Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch transluzente Materialien und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche.
Aus energetischen und ökologischen Gründen sind **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) und **Dacheinschnitte** sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdach ausgeführt werden. Eine zwingende Dachbegrünung wird nicht festgesetzt.

9.3 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Für die Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

9.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

9.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage und in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen beschränkt.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen generell nicht erwünscht und somit unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit **Stützmauern** und **Einfriedigungen** ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

9.6 Stellplätze

Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben, für eine weitere Wohnung im Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum.

9.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Festsetzungen über Werbeanlagen, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgehen, sind entbehrlich.

10. Verkehr

10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Gebiet ist von Landschaftsschutzgebieten und FFH-Gebieten umschlossen. Eine sich auf das Verkehrsaufkommen auswirkende Erweiterung des Baugebietes ist auszuschließen.

Im Zuge der Beseitigung des Bahnübergangs bei Hirschfelden mit Umgehung von Rauhenbretzingen, Michelbach/Bilz und Hirschfelden ist eine Neutrassierung der L 1055 westlich der Bahnlinie als weiterer Bedarf im Generalverkehrsplan 1995 enthalten.

In Anbetracht der langfristigen Abstufung der Landesstraße wird auf die vorsorgliche Ausweisung einer Linksabbiegespur verzichtet. Beabsichtigt ist eine Aufweitung der Landesstraße im Bereich der Innenkurve in Fahrtrichtung Ortsmitte Hirschfelden. Die Aufweitung um etwa 1,5 m ist eingetragen (Verkehrsschau vom 10. Mai 2006). Die Fahrbahnbreite beträgt bisher 6,50 m. Maßgebend ist die RAST-K, Kategorie B.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt wird verlegt.

10.2 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit Wendeplatten für dreiachsige Müllfahrzeuge.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der geplanten Anbindung an die L 1055 wird eine Bushaltestelle in Richtung Michelbach/Bilz ausgewiesen.

11. Technische Infrastruktur

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz vom Hochbehälter Michelbach, NW 150, erfolgen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Für den Trockenwetterabfluss (Schmutzwasser) erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Kanal, Ø 500, in der L 1055.

Das Oberflächenwasser (Dächer, Wege, Straßen, Plätze) soll über naturnah gestaltete Absetzzonen im Zulaufbereich in den Steinbruch als Vorfluter geleitet werden. Ein wesentlicher Aufstau des Wasserspiegels ist beim bestehenden Verhältnis der Wasserspiegelfläche im ehem. Steinbruch und der eingeleiteten Wassermenge (< 200 l/s) nicht zu erwarten.

Notwendige Veränderungen an der Kläranlage Hirschfelden sind Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Braunsbach-Tullau GmbH. Der Standort für die Umspannstation wurde einvernehmlich festgesetzt.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen werden von der Gemeinde erworben.

Michelbach/Bilz, 30. Juli 2006

Schneider
(Bürgermeister)

Stand: Rechtskräftige Fassung
Satzungsbeschluss vom 11.08.2006

**Textteil zum Bebauungsplan "Sandgraben III"
in Hirschfelden**

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß Planeinschrieb.
Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) werden nicht festgesetzt.

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

Die Außenwandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge die Maße gem. Planeintrag nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden. Zusätzlich ist die bauplatzbezogene Firsthöhenbeschränkung über NN einzuhalten.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

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

Zulässig sind gem. Planeinschrieb Einzelhäuser und Doppelhäuser, in der offenen Bauweise zusätzlich Reihenhäuser.

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

Zulässig sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.
In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.
Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.
Die Höhe von Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen.
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,75 cm einzuhalten, bezogen auf Traufe oder Ortgang.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

8. Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß flächenhaftem Planeintrag müssen schützenswerte Räume (z.B. Kinder- und Schlafzimmer) mindestens eine Fensteröffnung mit natürlicher Belüftung von der L 1040 zu lärmabgewandten Seiten aufweisen.

Schlafräume sind an den lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten sind bei schützenswerten Räumen mit Schallschutzfenstern und schallabsorbierenden Lüftungselementen auszustatten.

Passive Schallschutzeinrichtungen müssen die Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" einhalten.

9. Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie Nadelgehölze sind unzulässig.

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PG 1: Randeingrünung Ost
Die im Plan festgesetzte Fläche ist mindestens zur Hälfte mit 2-reihigen Heckenabschnitten aus vorwiegend gebietsheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Zwischen den Heckenabschnitten dürfen maximal 5 m unbepflanzte Fläche liegen. Der Pflanzabstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen beträgt artabhängig 1,0-1,5 m. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit mindestens 3-4 Trieben, Höhe mindestens 60-100 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind je Grundstück 2 Laub- oder Obstbäume in bzw. zwischen die Heckenabschnitte einzupflanzen.

PG 2: Randeingrünung West
Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus überwiegend standortgerechten, gebietsheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen beträgt artabhängig 1,0-1,5 m. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch mit mindestens 3-4 Trieben, Höhe mindestens 60-100 cm, anzupflanzen.
Auf der Fläche sind Geländemodellierungen (Wall) zulässig.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Sandgraben IIIa**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 08.08.1995 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

11. Dachform und Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer und Tonnendächer. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche.
Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und metallfarbene Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdach ausgeführt werden.

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

12. Zwerchbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge,mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung von Zwerchbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.
In den privaten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Hinweis: Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Planunterlagen darzustellen.

14. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,5 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind generell unzulässig. Entlang der landschaftszugewandten Außengrenzen der Baugrundstücke sind Stützmauern, sonstige Mauern, geschlossene Zäune, Sichtschutzelemente u.Ä. unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

15. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze, für eine weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

AUFGESTELLT:

Michelbach/Bilz,
den 20.06.2006

gez.
Schneider
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT:

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

Michelbach/Bilz,
den 30.08.2006

.....
Schneider
(Bürgermeister)

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.06.2006, , redaktionell ergänzt gem Satzungsbeschluss vom 11.08.2006

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Sandgraben IIIa" in Hirschfelden

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch ist dem dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Baulücken sind in der eng bebauten und von Landschaftsschutzgebieten umschlossenen Ortslage nicht vorhanden. Gleiches gilt für abgängige Bausubstanz. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Andere Arten der baulichen Nutzung sind nicht möglich. Erschließungsvarianten wurden untersucht und optimiert. Durch die Möglichkeit der Errichtung von Reihenhäusern in 2 Teilbereichen zusätzlich zu Einzel- und Doppelhäusern soll die Angebotsvielfalt vergrößert werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lagen 27 Bauplatzanfragen vor. Da für den nördlichen Teil eine faunistische Untersuchung (Mopsfledermäuse) noch nicht abgeschlossen war, konnte im Einvernehmen mit dem Landratsamt nur der südliche Teil des Bebauungsplanes ins Verfahren gebracht und beschlossen werden.

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da die überplanten Flächen für die ortsrandnahe Erholung nicht nutzbar sind (keine freie Feldflur). Kulturgüter wie bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert werden durch diese Planung nicht berührt.

Geschützte Biotope, Tiere oder Pflanzen werden durch die Planung nicht betroffen. Für den Naturhaushalt entstehen durch die nun ermöglichte Bebauung und Versiegelung insgesamt jedoch erhebliche Beeinträchtigungen, die einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes bedingen. Dieser Eingriff kann durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes verringert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können bei Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden, ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt wurde abgeschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die insbesondere die Gebäudelänge der Reihenhäuser mit max. 30 m, eine befürchtete Verschattung im bestehenden Baugebiet "Sandgraben I+II" durch die im Norden geplanten Gebäude, den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern sowie eine zusätzliche Verkehrsbelastung im bestehenden Wohngebiet betrafen. Die Abwägung ergab, dass diese Bedenken und Befürchtungen gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unbegründet sind.

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Anlage 1

Bestandsplan "Sandgraben IIIa"

in Hirschfelden M 1 : 1.000

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 30.06.2006 818/Neb



- Acker
- Fettwiese
- Magerwiese
- Saum, mesophytisch/trocken
- Acker- / Wegrain, grasreich, artenarm
- Feldhecke / Feldgehölz
- Gehölzsukzession / Verbuschung
- Streuobstbestand
- Obstbaum, Standort kartiert
- Nutzgarten/Grabeland
- öffentliche Grünfläche
- Asphalt
- Schotter
- Gras-Schotterweg
- Wasserfläche
- Bach/Graben
- bestehendes Wohngebiet
- bestehendes Mischgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützter Biotop vorhanden / nachrichtlich mit Nummer
- Geltungsbereich

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Michelbach/Bilz

Anlage 2

BP "Sandgraben IIIa"
Maßnahmenkonzeption

Externe Maßnahmen

M 1 : 2.000

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 30.06.2006

818/ Rie

