

## UMWELTBERICHT, BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„WAAG“

IN OBERSONTHEIM



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Regionalplanung	9
4.1.1 Regionalplan	9
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	10
4.2 Bauleitplanung	10
4.2.1 Flächennutzungsplan	10
4.2.2 Landschaftsplan	11
4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
<b>5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>14</b>
5.1 Untersuchungsgebiet	14
5.2 Untersuchungsumfang	14
5.3 Fachgutachten	14
5.3.1 Schalltechnisches Gutachten	14
<b>6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>18</b>
6.1 Schutzgebiete	18
6.2 Biotopschutz	18
6.3 Artenschutz	19
6.3.1 Rechtliche Grundlagen	19
6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	19
6.3.3 Prognose der Betroffenheit	20
6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	20
6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	21
6.4 Gewässerschutz	21
6.5 Denkmalschutz	21
6.6 Immissionsschutz	21
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	21
6.8 Altlasten	21
<b>7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	22
7.1.1 Schutzgut Mensch	22
7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
7.1.3 Schutzgut Boden	23
7.1.4 Schutzgut Wasser	23
7.1.5 Schutzgut Klima und Luft	23
7.1.6 Schutzgut Landschaft	24
7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	25
7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	25
7.3.1 Standortalternativen	25
7.3.2 Landschaftsbild	26
7.3.3 Stellplätze	27
7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	27

<b>8. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>28</b>
8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	28
8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	28
8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	29
8.2.1 Vermeidungsmaßnahmen	29
8.2.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	30
8.3 Maßnahmen gemäß Natura 2000	30
<b>9. Zusätzliche Angaben</b>	<b>31</b>
9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	31
9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	31
9.4 Zusammenfassung	31
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>33</b>
<b>10. Abwägung der Maßnahmen</b>	<b>33</b>
<b>11. Allgemeine Festsetzungen</b>	<b>33</b>
11.1 Art der baulichen Nutzung	33
11.2 Maß der baulichen Nutzung	33
11.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze	34
11.4 Bauweise	34
11.5 Grünflächen, Pflanzgebote	34
11.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	34
<b>12. Verkehr</b>	<b>35</b>
<b>13. Technische Infrastruktur</b>	<b>35</b>
13.1 Wasserversorgung	35
13.2 Abwasserbeseitigung	35
13.3 Stromversorgung	35
<b>14. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>35</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>37</b>
<b>A Allgemeine Festsetzungen</b>	<b>37</b>
<b>B Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>42</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>43</b>
<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>45</b>
Bild 1: Geltungsbereich 1:2000	8
Bild 2: Projektiertes Vorhaben, unverbindliche Darstellung, freier Maßstab	8
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	12
Bild 5: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:10.000	13
Bild 6: Luftbild 1:2.000	13
Bild 7: Emissionskontingente (Büro „rw bauphysik“, Schwäbisch Hall), ohne Maßstab	16
Bild 8: Zusatzkontingente (Büro „rw bauphysik“, Schwäbisch Hall), ohne Maßstab	17
Biotoptypen	Anhang 1
Externe Kompensation	Anhang 2
Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung	Anhang 3

## VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Die Durchführung in vereinfachtem bzw. beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 und 13a BauGB ist bei Vorlage der entsprechenden Voraussetzungen möglich. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

**Vorhabenträger** der vorliegenden Planung:

W.+F. Schaffitzel GmbH & Co. KG  
Hauptstraße 81  
74423 Obersontheim

Bestandteile dieser **Ausarbeitung**:

- Umweltbericht
- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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 Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

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

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

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Im

Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

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

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

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel 5.3:

- Schalltechnisches Gutachten

## UMWELTBERICHT

### 1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das seit über 130 Jahren bestehende Unternehmen HOHENLOHER Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG produziert Schul- und Laboreinrichtungen. Der Stammsitz befindet sich in Öhringen, an dem neben der Produktion auch die Montage der einzelnen Bauteile und der anschließende Versand an die Endkunden erfolgen. Zu der Unternehmensgruppe gehören neben dem Standort in Obersontheim auch ein Standort in Ilmenau (Thüringen), an dem Schwesterunternehmen angesiedelt sind, sowie ein Tochterunternehmen in Ungarn.

Der Stammsitz in Öhringen befindet sich in einer sog. städtebaulich integrierten Lage, d. h. eine Erweiterung ist aufgrund fehlender Flächen und den typischen Problemen in einer Gemengelage (z. B. Emissionen, Verkehrsanbindung,...) nicht möglich. Daher möchte das Unternehmen den Standort in Obersontheim des dort bereits ansässigen Schwesterunternehmens W.+F. Schaffitzel GmbH & Co. KG ausbauen und langfristig sichern. Die Geschäftsführung verfolgt dabei ganz bewusst die offene Kommunikation mit einer sehr langfristigen Entwicklungsstrategie, um nicht immer wieder in kurzen Zeitabständen kleine Erweiterungen beantragen zu müssen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, an der Kreisstraße von Obersontheim nach Bühlertann. Eine Genehmigung des nicht privilegierten Vorhabens ist nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen daher mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

### 2. Beschreibung des Vorhabens

Das Werk in Obersontheim hat sich aus einem Säge- und Hammerwerk der Familie Schaffitzel entwickelt und „schlummerte“ die letzten Jahrzehnte in der etwas versteckten Lage im Bühlertal südlich des Hauptortes Obersontheim. Seit Ende der 1960er Jahre ist es in mehreren Schritten zum Zulieferer von Möbelteilen von HOHENLOHER ausgebaut worden. Zeitgleich wurde das Sägewerk still gelegt. Seit dieser Zeit werden unter den vorhandenen gewachsenen Strukturen Möbelteile und Baugruppen mit derzeit elf Vollbeschäftigten produziert. Die semiindustriell hergestellten Bauteile werden mit Lastwagen nach Öhringen verfrachtet und dort nach der Endmontage an die Endkunden versendet.

Die letzte bauliche Erweiterung in Richtung Bühler erfolgte 1977. Dieser Gebäudeanbau wurde aufgrund der Hochwassersituation bereits auf Stelzen errichtet. Im östlichen Gebäude befindet sich der Zuschnitt von Spanplatten. Im südwestlichen Bereich wurde auch im Jahre 1987 der letzte Anbau zum Betrieb einer damals neu beschafften Plattenaufteilsäge getätigt. Die Lagerung der „rohen“ Spanplatten ist in den alten Scheunen sowie auf einer Lagerfläche im Freien untergebracht. Ein ehemaliges Betriebsgebäude mit Wohnungen steht leer. Bei dem Gebäude südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um ein Wohnhaus, das in keiner Verbindung zum Betrieb steht.

Die Betriebsabläufe stellen sich alles andere als gut dar, da die rohen Spanplatten bei der Anlieferung auf die unterschiedlichen Lagergebäude/-flächen verteilt werden müssen. Dabei sind sie auch der Witterung stark ausgesetzt, wodurch jährlich ein zusätzlicher Verschnitt in Höhe von ca. 300 t anfällt. Zur Bearbeitung werden die Spanplatten südlich des Gebäudes mit einem Stapler angefahren und dann durch teilweise automatisierte Vorgänge den entsprechenden Bedürfnissen zugeschnitten. Im Norden der Halle verlassen die zugeschnittenen Holzteile diese und werden dann bis zum Abtransport nach Öhringen zwischengelagert.

Die Werke in Öhringen und Obersontheim befinden sich in einer städtebaulich schwierigen Situation, so dass die Firma auch aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus eine Lösung finden muss.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit von Öhringen ist die Geschäftsführung seit Juli 2010 intensiv mit der Ertüchtigung des Gebäudebestandes im Werk Obersontheim beschäftigt. Die vorhandenen Anlagen sind aufgrund ihres Alters zwingend ersatzbedürftig. Dazu gehören unter anderem energetische Verbesserungen, Arbeitsschutzmaßnahmen sowie unterschiedlichste Installationsarbeiten. Erst dieses Jahr wurden die Heizungsanlage (mit Umluftprinzip) und die Späneabsaugung komplett erneuert. Ziel ist dabei die gesamte Heizung auf 100 % regenerative Energieträger umzustellen. Während des letzten Jahreswechsels erfolgte die Erneuerung der vorhandenen Plattenaufteilsäge und Kantenbearbeitungsanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst ca. 1,82 ha. Davon sind ca. 0,75 ha (41,2 %) heute bereits durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Straßen, Wasserflächen) belegt. Durch die Planung könnten ungefähr weitere 0,64 ha (35,2 %) mit baulichen Anlagen belegt werden. Die restlichen 0,43 ha (23,6 %) bleiben Grünflächen. Die baulichen Erweiterungen in Obersontheim sollen schrittweise erfolgen. Nach jetzigem Stand sind diese wie folgt vorgesehen (Bild 2; die Abschnitte sind mit blauen Ziffern markiert):

1. Errichtung einer zweiten Fertigungsschiene
2. Bau eines Lagergebäudes
3. Weitere Produktionsschienen und Endmontage
4. Verwaltungsgebäude

Der Versand soll auch zukünftig von Öhringen aus erfolgen. Durch Produktionsverlagerungen nach Obersontheim wird in Öhringen für dortige Umstrukturierungsmaßnahmen Platz geschaffen.

Um ausreichende Lagerkapazitäten zu haben und diese gleichzeitig flächenschonend unter zu bekommen, soll ein höheres Lagergebäude errichtet werden (blaue Ziffer 2 in Bild 2). Dieses wird aufgrund der primären Produktionszyklen während der Schulzeit und dem Einbau der Schulmöbel in den Ferien als weitere Zwischenlagerfläche benötigt. Dafür sind im Bebauungsplanentwurf max. 17,5 m vorgesehen. Eine solche maximale Gebäudehöhe ist aufgrund der topografischen Nestlage städtebaulich gut vertretbar, da zum einen die Gebäudekubatur nicht sehr stark in Erscheinung treten und damit auch keine große Fernwirkung erzeugt wird, zum anderen verantwortungsbewusst weniger Bauflächen für Lagerung in Anspruch genommen wird. Damit wird man auch dem übergeordneten Ziel des „schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ bzw. „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ gerecht.

Ein wesentlicher Punkt der Gesamtkonzeption ist, dass nicht nur bestehende Gebäude innerhalb der Baugrenzen, sondern auch innerhalb des Überschwemmungsbereiches und der Uferböschung der Bühler abgerissen werden sollen. Diese sind im Bild 2 auf der nächsten Seite gelb hervorgehoben. Durch den Abbruch der gewässernahen Gebäude wird eine Verbesserung innerhalb des Überschwemmungsbereiches hinsichtlich des Wasserabflusses und der Ufervegetation erreicht.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung im Norden geringfügig modifiziert. Dies liegt hauptsächlich an dem Zwangspunkt der neuen Einmündung in die Kreisstraße, die eine Vorgabe des Amtes für Straßenbau und Nahverkehr ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,82 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Nettobauflächen	1,35 ha	74,2 %
• Private Grünflächen	0,43 ha	23,6 %
• Verkehrsflächen	0,01 ha	0,6 %



---

• Wasserflächen	0,03 ha	1,6 %
-----------------	---------	-------



Bild 1: Geltungsbereich 1:2000

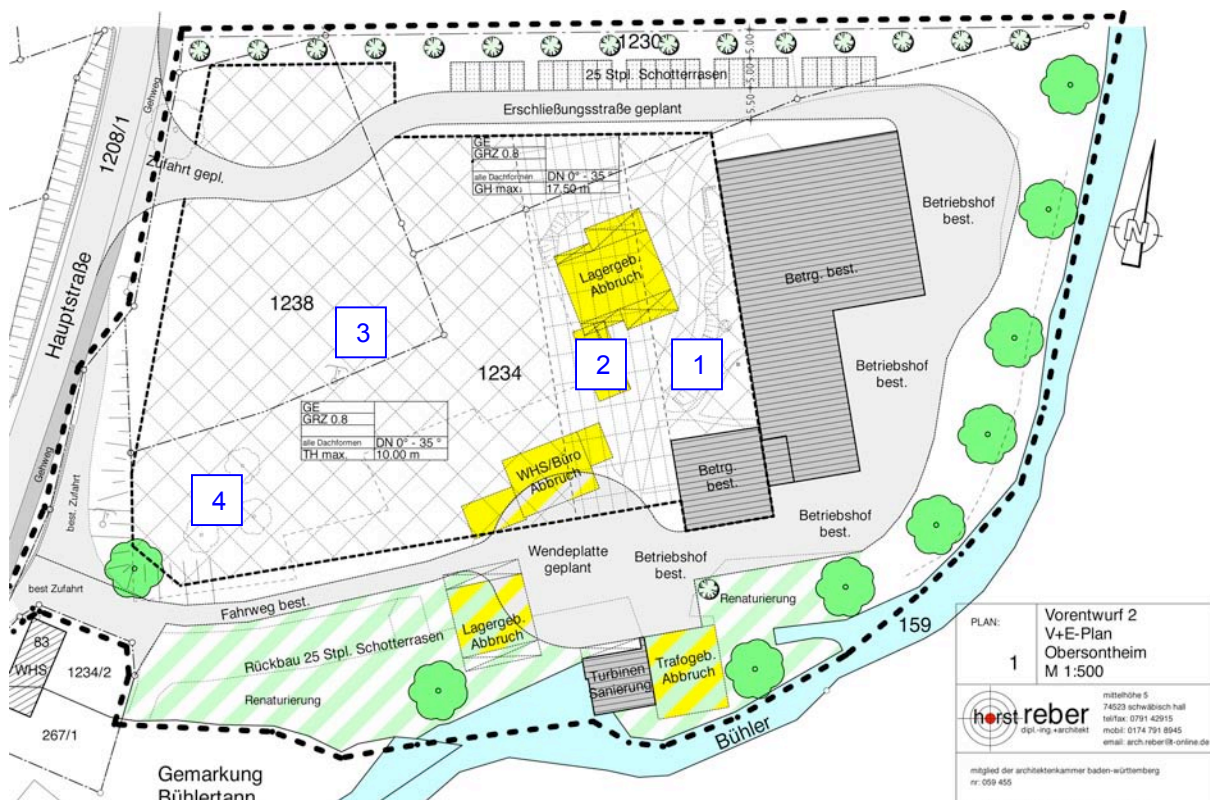


Bild 2: Projektiertes Vorhaben, unverbindliche Darstellung, freier Maßstab

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

#### 4.1.1 Regionalplan

##### **Grünzäsur (Plansatz 3.1.2 – Vorranggebiet)**

Gemäß der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich innerhalb einer Regionalen Grünzäsur. Der Plansatz 3.1.2 hierzu lautet:

*Z (1) Zur Gliederung nahe zusammen liegender Siedlungsgebiete, zur Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und zur Erhaltung siedlungsnaher Ausgleichs- und Erholungsfunktionen werden insbesondere im Bereich dichter besiedelter Abschnitte der Entwicklungsachsen Grünzäsuren als vorrangig festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt. (...)*

*Z (2) Die Grünzäsuren sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Grünzäsuren sollen als kleinräumige Bereiche vor allem siedlungsnaher ökologische, erholungsrelevante und/oder landschaftsästhetische Funktionen sowie die Gliederung dicht zusammen liegender Siedlungsgebiete übernehmen, um eine bandartige Entwicklung zu verhindern.*

*(...)*

Für die konkrete Grünzäsur ist als „derzeitige Nutzung“ im Regionalplan „Landwirtschaft“ aufgeführt und als wichtigste Funktionen:

- a) Naturschutz und Landschaftspflege
- b) Erholung
- c) Siedlungszäsur
- d) Hochwasserretention

Im Regionalplan 1995 wurde die Grünzäsur zwischen Obersontheim und Bühlertann bereits aufgenommen. Damals wurde auch festgelegt, dass Obersontheim und Bühlertann als gemeinsames Unterzentrum ausgebaut werden sollen, so dass vermutlich deshalb eine Grünzäsur zwischen diese beiden Orte gelegt wurde. Bei der Fortschreibung des Regionalplanes wurde diese Grünzäsur weiter nach Süden verschoben, so dass sich das Plangebiet nun im nördlichen Bereich befindet. Die „derzeitige Nutzung“ wurde jedoch nicht berichtigt und lautet immer noch „Landwirtschaft“.

Das bestehende Sägewerk befindet sich zwar innerhalb der Grünzäsur, jedoch genießt der Betrieb aufgrund seiner gewachsenen Struktur Bestandsschutz. Neben der Erweiterung der Produktionsfläche sieht die Planung durch den Rückbau der Gebäude an der Bühler eine deutliche Aufwertung des Uferbereiches vor. Dadurch kann eine ökologische Verbesserung dieses Bereiches erzielt werden. Dem Leitgedanken der Grünzäsur wird somit Rechnung getragen.

Aufgrund der sinnvollen Erweiterung und der im Verhältnis zur Grünzäsur geringen Fläche, kann von einer bandartigen Entwicklung des Siedlungsgebietes nicht ausgegangen werden (siehe Bild 6: Luftbild 1:2.000).

### **Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Plansatz 3.4.1 – Vorbehaltsgebiet)**

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Der Plansatz 3.4.1 hierzu lautet:

(...)

Z (5) *In den Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll den Belangen der Hochwasserrückhaltung bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Bebauung und andere die Wasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen sollen grundsätzlich unterbleiben.*

(...)

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Obwohl der Plansatz „nur“ ein Grundsatz ist, ist diesem auch aufgrund der Hochwassersituationen der letzten Jahre in Deutschland ein besonderes Gewicht beizumessen.

Innerhalb des Vorbehaltsgebietes befinden sich seit Jahrhunderten Gebäude. Durch die firmeninternen Planungen sollen diese im Bestand nur teilweise erhalten werden. Zukünftig nicht mehr benötigte Gebäude werden sogar abgerissen. Damit kommt man dem „Ziel“ bzw. „Grundsatz“, das ein Unterbleiben von weiterer Bebauung grundsätzlich fordert, mehr als nach. Es werden sogar klare Verbesserungen erreicht. Dies wird auch so seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde im Landratsamt gesehen. Sie ist auch für die Einhaltung der festgesetzten Überschwemmungslinien, die in den Plänen jeweils nachrichtlich eingetragen sind, zuständig.

Da eine Befreiung des Eingriffs in die Grünzäsur nicht möglich ist (Ziele der Regionalplanung sind der Abwägung nicht zugänglich), hat die Gemeinde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Bescheid vom 15.06.2011 wurde das positive Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens mitgeteilt. Vom Regionalverband wurde bzgl. der Höhenfestlegung eine Sichtbarkeitsuntersuchung gefordert. Diese wurde inzwischen erstellt. Der Regionalverband erteilte daraufhin seine Zustimmung und sah keine Notwendigkeit die maximale Gebäudehöhe zu verändern.

## **4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Entwurf der Landschaftsfunktionenkarte von 1988 stellt den überplanten Bereich als „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig (vorhanden) als ökologische Netzstruktur“ dar. Weiter liegt die Fläche in einem „wertvollen Bereich für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“. Die Gewerbeansiedlung selbst ist im Landschaftsrahmenplan nicht als solche dargestellt.

## **4.2 Bauleitplanung**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt. Somit ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Inzwischen ist die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall.

### **4.2.2 Landschaftsplan**

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Ein Ausschnitt der Themenkarte „Städtebau“ ist auf den folgenden Seiten dargestellt. Soweit aus dem Plan ersichtlich, ist in dieser Themenkarte als schwarze Linie eine Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung um das Betriebsgelände dargestellt, die genaue Lage der Linie lässt sich aufgrund des groben Maßstabs und der überlagernden Überschwemmungslinie nicht feststellen.

### **4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an bzw. befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.









## 5. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

### 5.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen Obersontheim und Bühlertann im Bereich der Dietelsbachmündung in die Bühler. Es erstreckt sich auf einer Länge von ca. 170 m und einer Breite von ca. 120 m von der K 2621 bis zur Bühler. Der flussnahe Teil des Gebietes wird bereits gewerblich genutzt, die straßennäheren Flächen werden als Acker bzw. Grünland genutzt.

### 5.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2010, eine Begehung zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse im Oktober 2010 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Die Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) fand im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt.

Im vorliegenden Fall ist Folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 7025-341 „Oberes Bühlertal“,
- Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 6823-441 „Kocher mit Seitentälern“
- nach § 32 NatSchG B.-W. geschützter Biotop Nr. 267

### 5.3 Fachgutachten

#### 5.3.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Fa. W.+F. Schaffitzel GmbH & Co. KG ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch die Ingenieurgesellschaft „rw baupysik“ (Schwäbisch Hall) erstellt und liegt mit Datum vom 29.03.2011 diesem Bebauungsplan zugrunde.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung einer Überschreitung der Lärmrichtwerte eine Einschränkung des gewerblichen Lärms im Plangebiet erforderlich ist. Vorgeschlagen wird hierfür die Festsetzung einer flächenbezogenen Emissionskontingentierung im Bebauungsplan.

Bei der Bestimmung der Emissionskontingente wird das Plangebiet als Flächenschallquelle angenommen und die Auswirkungen auf schutzwürdige Gebäude in angrenzenden Gebieten simuliert. Die Flächenschallquelle wird dabei soweit erhöht, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den entsprechenden Messpunkten eingehalten werden. Die Emissionskontingente sind auf m<sup>2</sup> bezogen, d.h. der jeweilige Emissionsanteil eines Betriebes ist abhängig von seiner Grundstücksgröße. Die Umrechnung des Kontingentes in einen Punktschallleistungspegel (z.B. eine Betriebsanlage) erfolgt über die Formel:

$$\text{Punktschallleistungspegel} = \text{Emissionskontingent} + 10 \times \log \text{Fläche des Bauplatzes} / 1 \text{ m}^2$$

(Beispielrechnung: Emissionskontingent = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>, Betriebsgrundstück 1000 m<sup>2</sup> ergibt einen Punktschallleistungspegel von 50 + 30 = 80 dB(A))

Im vorliegenden Fall kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für den Tag- wie auch Nachtbetrieb eine Emissionskontingentierung vorgenommen werden muss. Es empfiehlt eine Gliederung des Gebietes in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Werten, um die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, abzüglich einer Immissionsreserve von 6 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts einhalten zu können.



Weiterhin sieht das Gutachten die Möglichkeit, Zusatzkontingente zu vergeben, da die relevanten Messpunkte im Norden bzw. Nordosten an das Plangebiet angrenzen und somit die zulässigen Schallemissionen stärker einschränken. Diese werden ebenfalls in den Textteil aufgenommen.

In der Zusammenfassung des Gutachtens wird ausgeführt:

*„Die maßgeblichen Immissionsorte liegen direkt südwestlich neben dem Plangebiet in der Hauptstr. 83 und 84 in einem Außenbereich. Vorsorglich wurden auch die nächsten, jedoch weiter entfernten Wohngebäude in nördlicher Richtung in die Untersuchung einbezogen. Diese liegen in über 150 m Entfernung in der Hauptstr. 59 + 64 in einem nicht überplanten Dorfgebiet (MD) sowie in über 300 m Entfernung im Holunderweg und in der Akazienstraße - gemäß Bebauungsplan ‚Klinge / Hohes Kreuz‘ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).*

*Im Bestand der Fa. SCHAFFITZEL wurden vor Ort Schallpegelmessungen in den Produktionshallen und an der außenliegenden Technik bei repräsentativem Bestand durchgeführt. Diese Grundlagenmessungen sind im Anhang M dokumentiert. Andere Betriebe im erweiterten Umkreis wirken sich aufgrund ihrer Größe, Entfernung, Tätigkeit oder Betriebszeit an den für das Plangebiet ‚Waag‘ maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm nicht immissionsrelevant aus und bleiben unberücksichtigt.*

(...)

**A Vorbelastung**

*Die Geräuschimmissionen durch die Vorbelastung wurden im relevanten Einwirkungsbereich des zu kontingentierenden Plangebiets untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit durch den Bestand der Fa. SCHAFFITZEL um mehr als 6 dB unterschritten. Es bestehen somit ausreichende Immissionsreserven für eine künftige Erweiterung im Plangebiet.*

*Da es sich im vorliegenden Fall um die Ermittlung der Vorbelastung handelt und nicht um die eigentliche Prüfung der Immissionsverträglichkeit einzelner Betriebe, wurden die Kriterien Maximalpegel, Anlagenzielverkehr und tieffrequente Geräuschimmissionen nicht untersucht.*

**B Emissionskontingentierung**

*Unter Berücksichtigung der in A ermittelten Vorbelastung, wurden folgende Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) für die in Anlage EK 0 dargestellten Teilflächen (TF) im Plangebiet ermittelt:*

Emissionskontingente ( $L_{EK}$ )	Tag	Nacht
Teilfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF 1 (ca. 5637 m <sup>2</sup> )	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 2 (ca. 798 m <sup>2</sup> )	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 3 (ca. 1160 m <sup>2</sup> )	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 4 (ca. 1228 m <sup>2</sup> )	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 5 (ca. 2078 m <sup>2</sup> )	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 6 (ca. 2416 m <sup>2</sup> )	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 7 (ca. 126 m <sup>2</sup> )	80 dB(A)/m <sup>2</sup>	65 dB(A)/m <sup>2</sup>

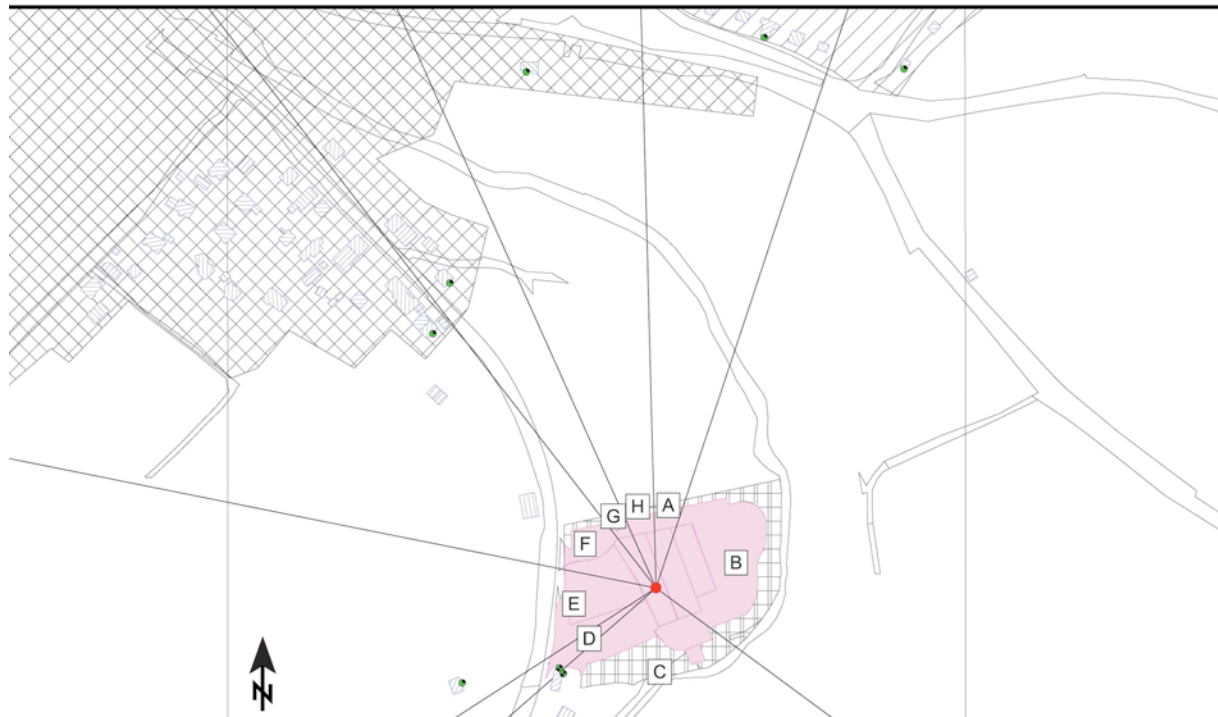
**FAZIT**

*Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan ‚Waag‘ keine Bedenken, sofern die vorgeschlagenen Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt werden.“*

Im nachfolgenden Bild 7 sind die Teilflächen mit der Emissionskontingentierung (blauer Kasten) abgebildet. Im Bebauungsplan werden einzelne Teilflächen mit gleichen Kontingenten zusammengefasst.



Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent  $L_{\{EK\}}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{\{EK\}}+L_{\{EK,zus\}}$  ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
3566340,04	5435452,79

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	358,5	18,3	11	11
B	18,3	126,4	11	11
C	126,4	228,8	1	1
D	228,8	237,1	0	0
E	237,1	281,3	7	7
F	281,3	322,3	11	11
G	322,3	335,9	12	12
H	335,9	358,5	15	15

Bild 8: Zusatzkontingente (Büro „rw bauphysik“, Schwäbisch Hall), ohne Maßstab

## 6. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das FFH-Gebiet Nr. 7025-341 „Oberes Bühlertal“ liegt im Wirkungsbereich der Planung bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und könnte direkt oder indirekt betroffen werden. Eine genaue Abgrenzung im Rahmen eines Managementplanes ist noch nicht erfolgt, so dass die aktuelle FFH-Gebietsgrenze nur vorläufig ist. Im Wirkungsbereich der Planung sind folgende geschützte Lebensraumtypen vorhanden:

- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren
- 91E0 Auenwälder mit Erle, Esche, Weide (prioritärer Lebensraumtyp)

Nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind zudem die Arten Heller und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling, Strömer, Groppe, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr sowie das Grüne Koboldmoos geschützt.

Ebenso ist die Bühler Teil des Vogelschutzgebietes Nr. 6823-441 „Kocher mit Seitentälern“. Als Arten des Anhang I sind hier Eisvogel und Wanderfalke geschützt, außerdem der Flussuferläufer als Art nach Artikel 4 Abs. 2.

In geschützte Lebensraumtypen bzw. in Lebensräume von geschützten Arten wird durch die Planung nicht eingegriffen. Zur Bühler besteht nach der Umsetzung der Planung stellenweise ein breiterer Abstandsstreifen als bisher. Weitere Ausführungen zur Verträglichkeit siehe in den jeweiligen Formblättern der Naturschutzverwaltung zur Natura 2000-Vorprüfung (Anhang 3). Eine Verträglichkeitsprüfung zu Natura 2000 ist demnach nicht erforderlich.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Entlang der Bühler verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal zwischen Bühlertann und Obersontheim mit Randgebieten sowie den Abhängen des Weinberges“. Eine kleine Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches liegt im LSG. Das hier vorhandene Gebäude wird zur Hälfte abgerissen, so dass die landschaftliche Situation verbessert wird.

#### **Naturschutzgebiete**

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

#### **Naturdenkmale**

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

### 6.2 Biotopschutz

Folgende nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 6925-127-0267 „Bühler von der Mettmühle bis Kottspiel“  
geschützt als naturnahe Auwälder  
geschützt als Röhrichtbestände und Riede  
geschützt als naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte einschließlich ihrer Ufervegetation

Biotopbeschreibung: „...Die Bühler weist auf der ganzen Strecke wechselnd Steil- und Flachufer auf. Sie hat eine sandig-kiesige, durchschnittlich 10 m breite Sohle mit mehreren Sand- und Kiesbänken. Auf der beschriebenen Strecke wechselt die Fließgeschwindigkeit von sehr langsam fließenden, tiefen Abschnitten bis zu schnell strömenden Flachwasserpartien. Meist wird die Bühler von einem gewässerbegleitenden Auwaldstrei-

*fen aus alten Stockausschlägen (...) gesäumt.*

Der Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung. Wertbestimmend sind seltene/gefährdete Tierarten, Bodenschutz, Wasserschutz, Lokalklima/Windschutz und Landschaftsbild.

Im Bereich der Planung ist die naturnahe Bühler durch ein Stauwehr verändert, die Ufer sind stellenweise mit senkrechten Betonwänden verbaut. In den Biotop wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auch indirekte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## **6.3 Artenschutz**

### **6.3.1 Rechtliche Grundlagen**

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

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

### **6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bisher kein faunistisches Gutachten erstellt. Das Lebensraumpotenzial für geschützte Arten wurde anhand der Biotopausstattung eingeschätzt. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Gebäude mit Holzverschalungen und Einflugöffnungen, in denen sich Sommerquartiere von Fledermausarten befinden könnten. Bei einer gezielten Begehung durch zwei ehrenamtliche Fledermaussachverständige im Oktober 2010 wurden an insgesamt 3 Gebäuden Hinweise auf Fledermäuse gefunden: Am Wohnhaus wurden hinter den Fensterläden zwei Exemplare der Kleinen Bartfledermaus aufgefunden. Ein Lagerschuppen an der Bühler könnte anhand der vorgefundenen Spuren im Dachaufbau (Kot, weißliche Ausblühungen) und evt. unter der westlichen Giebelverschalung ein größeres Quartier enthalten (evt. Wochenstube). Ein wei-

terer Lagerschuppen wies im Dachboden locker verteilten Fledermauskot auf, hier könnte ein Paarungs- oder Zwischenquartier liegen. Eine Untersuchung der Baumhöhlen mit einem Endoskop ergab keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Fledermausquartiere, eine sporadische Nutzung als Zwischenquartier ist aber nicht völlig auszuschließen. Auch wurden keine Spuren von Vogelnestern oder Quartieren von Bilchen, z.B. Reste von Nahrung oder Nistmaterial, in den Baumhöhlen aufgefunden. Sonstige Nester waren in den Gehölzen ebenfalls nicht vorhanden.

Die Biotopkartierung benennt für die naturnahe Bühler und ihre Begleitstrukturen mit Bachneunauge und Blauflügel-Prachtlibelle zwei Arten, die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind. Die vorhandene Acker- bzw. Wiesenfläche ist aufgrund ihrer Nähe zu Gebäuden oder Gehölzen und der Unübersichtlichkeit des Geländes nicht für Offenlandarten geeignet. Weitere streng geschützte Tierarten finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume, geschützte Pflanzen wurden nicht vorgefunden.

### 6.3.3 Prognose der Betroffenheit

Die Bühler und ihre begleitenden Ufergehölze und Hochstaudenfluren werden durch die Planung nicht verändert, so dass hier vorkommende geschützte Tierarten nicht betroffen sind. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch hinsichtlich Fledermäuse und ggf. Vögel nicht ausgeschlossen werden. Mindestens drei der vier Höhlenbäume entfallen, die drei relevanten Gebäude sollen kurz- bis mittelfristig abgerissen werden. Im Umfeld sind zwar weitere Gehölze, v. a. das Ufergehölz an der Bühler, sowie einzelne Gebäude vorhanden, es kann jedoch ohne genauere Untersuchung nicht hinreichend sicher beurteilt werden, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Findet eine Rodung von Gehölzen oder ein Abriss von Gebäuden während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten statt, können streng geschützte Tiere gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt oder getötet werden. Vor allem Gelege und noch nicht fluchtfähige Jungtiere sowie in Winterruhe, Winterstarre oder Winterschlaf befindliche Tiere können davon betroffen werden. Hier trifft dies in der Brutzeit zwischen März und September auf Vögel in den Gehölzen zu, Fledermäuse in oder an den Gebäuden können bis zu einem starken Kälteeinbruch betroffen sein.

Das Eintreten des Störungsverbotes während Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist ebenfalls von der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen abhängig. Die Störung muss jedoch so erheblich sein, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Da die Gewerbenutzung mit der damit verbundenen Beunruhigung durch Lärm, Licht und Bewegung hier bereits besteht, und die neu überplanten flächen zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße liegen, ist ein Eintreten des Störungsverbotes durch die Umsetzung der Planung unwahrscheinlich.

### 6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Eine Räumung des Baufeldes und sonstige in Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingreifende Bautätigkeiten wie der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen dürfen nicht innerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten erfolgen. Vor Abriss des als Fledermausquartier gekennzeichneten Lagerschuppens an der Bühler ist eine genauere Untersuchung vorzunehmen. Näheres dazu siehe in der Maßnahmenkonzeption unter Kapitel 8.2.

Die Einhaltung der Schonzeiten erfordert ein gezieltes Monitoring durch eine ökologische Bauleitung. Da die Einhaltung der Schonzeiten zwar die Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Arten verhindert, nicht jedoch den Verlust an Lebensraum, sind vorgezogene Maßnahmen erforderlich.



### 6.3.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen zwingend Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen (continuous ecological functionality, CEF).

Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, geeignete Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im Gehölzbestand bzw. an Gebäuden anzubringen. Sofern die unter Punkt 6.3.4 aufgeführte Untersuchung ergibt, dass im Lagerschuppen ein größeres Fledermausquartier, insbesondere eine Wochenstube, vorhanden ist, so genügt das Anbringen von einzelnen Fledermauskästen nicht. Es muss unter Hinzuziehung eines Sachverständigen für Fledermäuse ein entsprechend großes Spaltenquartier geschaffen werden. Die Funktionsfähigkeit des neuen Quartiers muss vor Abriss des Lagerschuppens nachgewiesen sein. Näheres ist in Kapitel 8.2 geregelt.

## 6.4 Gewässerschutz

### Wasserschutzgebiete

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

### Überschwemmungsgebiete

Das abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Bühler ist im zeichnerischen Teil dargestellt und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich. Eine hochwassersichere Errichtung der Gebäude wird in diesem Bereich berücksichtigt.

## 6.5 Denkmalschutz

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

## 6.6 Immissionsschutz

Durch die Planung kann es zu einer Überschreitung von Lärmgrenzwerten in nahe gelegenen Gebäuden kommen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde aus diesem Grund erstellt (vgl. Kapitel 5.3.1).

## 6.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

## 6.8 Altlasten

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

## **7. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **7.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen**

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktdanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

#### **7.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Bestand**

Die Fläche wird aktuell gewerblich genutzt bzw. als Acker bewirtschaftet. Sie ist somit nicht für Erholungszwecke nutzbar, öffentliche Wege sind nicht vorhanden. Entlang der K 2621 verläuft der Radweg von Obersontheim zum Schwimmbad und weiter nach Bühlermann. Vom Gebiet gehen Lärm- und evt. Staubbelastungen aus.

##### **Prognose**

Das Gebiet tritt von der Straße aus durch die Erweiterung nach Westen stärker in Erscheinung und beeinträchtigt so die Erholungslandschaft, jedoch nur sehr punktuell. Weitere Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Erholungsvorsorge sind nicht zu erwarten.

#### **7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Bestand**

Die Flächen um die vorhandenen Hallen und Lagergebäude sind überwiegend asphaltiert. Daneben bestehen gemähte oder ruderalisierte Bereiche, auf denen teilweise Materialien gelagert werden. Etwa mittig im Geltungsbereich befindet sich ein älteres Wohnhaus, nördlich grenzt ein kleiner, offenbar aktuell nicht mehr genutzter Garten an. Entlang der Zufahrt von der K 2612 stehen auf einer Böschung mehrere Ziergehölze (z.B. weißbunter und rotlaubiger Ahorn) sowie eine große Linde. Gegenüber ist eine Fläche als Parkplatz eingeschottert.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt ein kleiner Streuobstbestand aus 3 Apfelbäumen in einer Mitte Juli noch ungemähten Fettwiese. Zwei weitere, wipfeldürre Birnbäume stehen zwischen der Kreisstraße und dem angrenzenden Acker. Ein größerer Gehölzbestand befindet sich entlang der Bühler: Im Osten steht eine Reihe aus älteren Pappeln, im Süden ist im Bereich um das Wehr ein typisches, jedoch kleinflächiges Ufergehölz aus Erlen und Weiden vorhanden. Die gehölzfreien Bereiche an der Bühler oberhalb des Wehres werden von einer feuchten Hochstaudenflur aus Mädesüß, Baldrian, Glanzgras, Minze u.a. eingenommen. Unterhalb des Wehres wird die Fläche gemäht, weshalb sie wiesenartiger erscheint. Typische Arten wie Mädesüß und Rohrglanzgras weisen auf den ufernahen Standort hin, mit Wilder Karde, Klette und Wermut sind auch Arten der Ruderalflora vorhanden.

##### **Prognose**

Das Firmengelände wird nach Westen erweitert, dazu werden die Wiese und Teile des Ackers bis zur Straße hin überbaut. Die vorhandenen Obstbäume und die Ziergehölze an der Zufahrt gehen dabei verloren, die Linde kann erhalten werden. Durch eine Umstrukturierung des Bestandes werden drei Gebäude abgerissen, zwei davon im Uferbereich der Bühler. Auch können die an der Bühler gelegenen Parkplätze rückgebaut werden. Dadurch ver-



größert sich der Hochstauden- bzw. Auwaldbereich an der Bühler, wodurch wertvoller Lebensraum für spezialisierte Tiere und Pflanzen entsteht. Mit den Gebäuden geht jedoch auch Lebensraum verloren, weitere Ausführungen dazu siehe Kapitel 6.3.

### 7.1.3 Schutzgut Boden

#### **Bestand**

Auf etwa einem Drittel des Geltungsbereiches ist der Boden überbaut oder versiegelt und somit ohne Funktion. Die übrigen Bereiche sind weitestgehend unbeeinträchtigt. Gemäß geologischer Karte, Blatt Obersontheim, stehen westlich der Kreisstraße die Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalkes an (Steinbruch), Richtung Bühler folgen Ablagerungen in den Talauen. Die Böden bestehen im Talraum aus schluffig-tonigem Auengley, weiter westlich folgt Braunerde-Pelosol (schluffig-tonig-lehmig). Die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist mittel, die Filter- und Pufferwirkung gegenüber Schadstoffen ist hoch. Daneben ist unversiegelter Boden stets Lebensraum für eine Vielzahl an Kleinstorganismen.

#### **Prognose**

Die Planung sieht vor, einzelne Gebäude abzureißen und somit Flächen zu entsiegeln, im Gegenzug werden jedoch weitaus größere Flächen neu versiegelt. Hier gehen die oben genannten Bodenfunktionen verloren. Es bleiben im Geltungsbereich nur wenig mehr als 20% der Flächen unversiegelt und behalten somit ihre Funktionen im Naturhaushalt.

### 7.1.4 Schutzgut Wasser

#### **Bestand**

Dominierendes Gewässer ist die Bühler. Der Fluss ist hier mit einem hohen Wehr zum Betrieb einer Turbine gestaut, die Ufer sind im Wehrumfeld mit senkrechten Betonmauern befestigt. Die natürliche Dynamik des Gewässers ist durch den Aufstau beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereiches, ein niedriger Damm um das Gelände schränkt die Überflutungshäufigkeit jedoch ein. Von Westen mündet oberhalb des Wehres der kleine Dietelsbach in die Bühler, zur Kreisstraße hin ist er unter einem Wohnhaus ein kurzes Stück verdolt.

Im Auebereich der Bühler ist insbesondere im Staubereich des Wehres mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, Untersuchungen liegen jedoch nicht vor. Die anstehenden Ceratitenschichten weisen kaum Klüfte auf und sind daher keine guten Grundwasserleiter.

#### **Prognose**

Die Versiegelung und Überbauung führt zu einem verstärkten oberflächigen Abfluss von Niederschlägen, da hier kein Wasser in den Boden einsickern kann. Vorgesehen ist die gedrosselte Ableitung unverschmutzter Wässer in die Bühler. Durch den Abriss zweier Bühler-naher Gebäude sowie die Verlagerung der Parkplätze kann bei entsprechender Geländemodellierung etwas Retentionsraum hinzugewonnen werden.

### 7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

#### **Bestand**

Das Gewerbegebiet liegt am Ende des als Luftleitbahn wirksamen Dietelsbachtals und innerhalb des klimarelevanten Bühlertales. Die Gebäude entfalten zwar eine gewisse Bremswirkung auf die Luftströme, ihre überwiegend geringe Größe bzw. die Ausrichtung längs des Talraumes lässt aber keine Luftstauungen erwarten. Aus der Gewerbenutzung können in geringem Umfang Schadstoffe und Stäube an die Luft abgegeben werden.

Die vorhandenen Freiflächen (Wiese, Acker) produzieren in gewissem Umfang Kaltluft, die von den vorhandenen Gehölzen im belaubten Zustand mit Sauerstoff angereichert wird. Dagegen wirken die bebauten und befestigten Flächen durch Erwärmung insbesondere bei Sonneneinstrahlung bereits klimabelastend.

### **Prognose**

Die weitere Versiegelung von Flächen verstärkt die negative Klimawirkung des überplanten Bereiches. Kalt- und frischluftproduzierende Flächen entfallen, klimabelastende Nutzungen nehmen zu. Die Kleinflächigkeit des Gebietes als solches schließt negative Klimawirkungen aus, jedoch summieren sich die vielen kleinen Klimabelastungen auf.

## **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestand**

Die überplante Fläche liegt wenig einsehbar im hier relativ engen Talraum der Bühler. Das Umfeld wird geprägt durch das begleitende Ufergehölz, das die Fläche im Osten und Süden optisch abgrenzt. Nach Norden folgt in kurzer Entfernung ein Wäldchen, so dass auch von hier keine Einsehbarkeit besteht. Lediglich von Westen ist das Gebiet auf einer kurzen Strecke von der Kreisstraße aus einsehbar. Hier befindet sich ein kleiner Obstbaumbestand sowie eine große Linde, die den Blick auf das vorhandene Gewerbegebiet weitgehend verdecken. Im Umfeld befinden sich weitere Wohn- und Wirtschaftsgebäude, so dass der Planungsraum nicht unbesiedelt wirkt, es besitzt jedoch nicht den Charakter eines Gewerbegebietes.

### **Prognose**

Da die Gewerbenutzung weiter nach Westen auf die höher gelegenen Bereiche an der K 2621 vorrückt und hier auch höhere Gebäude geplant sind, tritt sie landschaftlich stärker in Erscheinung. Die bisher kaschierend wirkenden Gehölze werden entfernt und überbaut. Eine Fernwirkung in die Umgebung besteht jedoch nicht. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde die max. Gebäudehöhe von 12,5 m auf 10,0 m reduziert.

## **7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand**

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

### **Prognose**

Keine Beeinträchtigungen.

## **7.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem z.B. ein versiegelter oder verdichteter Boden die Grundwasserbildung behindert, wogegen mögliche Schadstoffeinträge erschwert werden. Der Wasserhaushalt bestimmt wiederum den Bodentyp. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standort-

bedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

## 7.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gelände weiterhin gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben. Aufgrund des sehr „extensiven“ Pflegezustandes der Obstbäume muss jedoch davon ausgegangen werden, dass ihre Nutzung bereits aufgegeben ist und die Bäume mittelfristig abgehen würden.

## 7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

### 7.3.1 Standortalternativen

Ein besonderes Augenmerk aus planerischer aber auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht liegt auf möglichen Alternativen bzw. Alternativstandorten. Bevor die Entscheidung auf die Ertüchtigung des Standortes Obersontheim fiel, wurden verschiedene Varianten überprüft:

#### **Alternative A: Erweiterung/Integration am Standort Öhringen**

Eine flächenhafte Erweiterung in Öhringen ist, wie oben bereits erwähnt, aus verschiedenen städtebaulichen Zwängen heraus nicht möglich. Aufgrund der Umsatzsteigerungen der letzten Jahre scheidet eine Integration der Produktion von Obersontheim in das Werk in Öhringen definitiv aus.

#### **Alternative B: Neubau auf der „grünen Wiese“**

Als weitere Alternative wurde auch ein ganz neuer Standort geprüft. Dieser sollte sich dann Idealerweise an der Autobahn befinden. Eine Anfrage an einem regionalbedeutsamen Gewerbegebiet wurde aufgrund des geringen Flächenbedarfs der Firma abgelehnt. Außerdem stellt eine Planung auf der „grünen Wiese“ für den mittelständischen Betrieb ein wirtschaftlich zu hohes Risiko dar, mit einer unkalkulierbaren Gefährdung des Gesamtunternehmens. Eine Neuplanung auf bisher un bebauten Flächen bringt im gesamten betrachtet eine stärkere Zunahme von versiegelten Flächen mit sich als die Alternativen C und D.

#### **Alternative C: Verlagerung der Fertigung von Obersontheim in ein Bestandsgebäude**

Eine dritte Alternative mündete in den Versuchen, ein Bestandsgebäude zu finden, das die bisherige Produktion von Obersontheim und gleichzeitig auch die Kapazitäten für die notwendigen Erweiterungen aufnehmen kann. Dies musste trotz des Einschaltens eines Maklers und der Besichtigung von verschiedenen Objekten verworfen werden, da kein entsprechendes Objekt zu finden war. Außerdem gab es für den „Altstandort“ in Obersontheim keine sinnvolle Verwertungsperspektive.

### **Alternative D: Ausbau des Standortes in Obersontheim**

(Für eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens in Obersontheim siehe Kapitel 2)

#### **Entscheidung:**

Die **firmeninterne Entscheidung** fiel schließlich zugunsten des bestehenden Standortes in Obersontheim aus. Die Gründe hierfür waren u. a.:

- Die vorhandene Belegschaft mit sehr guter Qualifikation kann in der Nähe ihres Wohnortes bleiben.
- Das Obere Bühlertal weist eine gute Arbeitsmarktsituation auf, die in Hinblick auf die geplanten Erweiterungen entscheidend sein können.
- Die vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen können weiterhin genutzt werden, Erweiterungsflächen für sinnvoll strukturierte Produktionseinheiten sind vorhanden.
- Die Nähe zu Öhringen ist noch gewährleistet.
- Geringere wirtschaftliche und zeitliche Risiken im Vergleich zu einem Standortwechsel.
- Keine guten Verwertungschancen für den „Altstandort“.

Neben den Entscheidungen der Geschäftsführung für den Verbleib am Standort in Obersontheim gibt es auch **städtebauliche Gründe**, die bei einer Standortentscheidung beachtet werden müssen:

- Bewusste Entscheidung gegen eine „Salamitaktik“ und für ein Gesamtkonzept erlaubt eine konsequentere Aufwertung der Bühler im Sinne von Verbesserungen der ökologischen Funktionen (FFH-Gebiet, § 32 Biotope) und den Belangen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG).
- Würde die Firma den Standort aufgeben, so werden die Bestandsgebäude entweder brach bleiben (ein kompletter Rückbau ist dabei nicht realisierbar) oder durch andere Nutzungen, die in die Bestandsgebäude einziehen, belegt. Der Ist-Zustand würde erhalten bleiben. Eine von allen Seiten erwünschte Aufwertung der Bühler wäre somit nicht möglich.  
Damit würde in einer absoluten Gesamtbetrachtung die Flächeninanspruchnahme ansteigen.
- Eine Höhe von maximal 17,5 m für das Lagergebäude ist städtebaulich aufgrund der Topografie an dieser Stelle akzeptabel und stellt eine bessere Alternative als in die Fläche zu gehen dar.
- Eine Erweiterung nach Süden und Osten ist aufgrund der Lage der Kreisstraße und der Bühler nicht möglich.

### **7.3.2 Landschaftsbild**

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde die maximale Gebäudehöhe im Nordwesten von 12,5 m auf 10,0 m reduziert. Gemäß Prognose des Umweltberichtes (Ziffer 7.1.6) besteht keine Fernwirkung des Gebietes, dennoch wurde versucht die Gebäudehöhe zu verringern. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung forderte der Regionalverband auch hinsichtlich des Zielabweichungsverfahrens eine Sichtbarkeitsuntersuchung, um mögliche landschaftliche Auswirkungen durch die geplante maximale Gebäudehöhe in der Fläche F 2 von 17,50 m einschätzen zu können. Diese liegt mit Datum vom 23.08.2011 dem Bebauungsplan zugrunde. U. a. wurden dazu auch Fotomontagen erstellt und verschiedene Blickrichtungen fotodokumentarisch untersucht. Das Ergebnis wurde dem Regionalverband und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Einwendungen wurden keine geltend gemacht. Eine Modifikation der maximalen Gebäudehöhen wurde nicht gefordert.

### **7.3.3 Stellplätze**

Die bereits existierenden Stellplätze werden in der aktuellen Planung nach Norden verlegt. Damit kann im Vergleich zum Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung eine noch effektivere Schonung des Uferrandbereiches der Bühler erreicht werden.

## **7.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die Planung werden neue Flächen versiegelt, mit den benannten Lebensraumverlusten sowie Funktionsverlusten bei Boden, Wasser und Klima. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes verändert sich der Charakter hin zu einem Gewerbegebiet, es tritt von der Kreisstraße aus weitaus stärker als bisher in Erscheinung. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

Dieser Eingriff kann bei Umsetzung aller in der folgenden Maßnahmenkonzeption aufgeführten Maßnahmen mehr als ausreichend kompensiert werden. Ein „Überschuss“ konnte somit erreicht werden.

## 8. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen von Natura2000 und Artenschutz gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### 8.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

#### 8.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachstehende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalt der großen Linde an der bisherigen Zufahrt
- Erhalt der vorhandenen Gehölze an der Bühler
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, insbesondere für Stellplätze und wenig genutzte Flächen, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, Steigerung der Infiltration in den Boden und zur Reduzierung der Aufheizung von Belagsflächen
- Anpflanzung von gebietstypischen Laubbäumen und ungeschnittenen Hecken zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere am westlichen und nördlichen Rand.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

#### 8.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

**Innerhalb des Geltungsbereiches:**

##### **M1: Uferbereich Süd**

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gebäude und Parkplätze sollen entfernt werden, die vorhandenen Auffüllungen sollen beseitigt werden. Da es sich bei den in der Fläche vorhandenen Hochstaudenfluren um einen geschützten Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie in unmittelbarer Angrenzung an ein – noch nicht endgültig abgegrenztes – FFH-Gebiet handelt, soll die Fläche so gepflegt werden, dass die vorhandene Vegetation erhalten bleibt. Eine natürliche Sukzession soll daher durch eine alle 2-3 Jahre vorzunehmende Mahd unterbunden werden. Sofern Schilf überhand nimmt, ist eine weitere Mahd zum Zeitpunkt des Schilfaustriebes (ca. April) sinnvoll, um ein Überwachsen des Hochstaudenbestandes zu verhindern.

**M2: Uferbereich Ost**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche soll über Anpflanzung oder natürliche Sukzession ein Auwaldstreifen entlang der Bühler geschaffen werden. Aktuell besteht das Gehölz hier überwiegend aus einer Pappelreihe. Die in der Fläche vorhandenen Gebäudeteile sollen entfernt und die Fläche renaturiert werden. Innerhalb der Fläche sollen keine weiteren Auffüllungen oder Dammschüttungen erfolgen, um die Überflutungshäufigkeit nicht zu reduzieren. Durch die Maßnahme soll der typische, gewässerbegleitende Gehölzlebensraum vergrößert und durch die Bildung eines Bestandsinnenklimas verbessert werden.

**M3: Uferbereich Nord**

Diese Fläche ist im Zusammenhang mit einer nördlich außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden Maßnahmenfläche zu sehen. Da die Flächen innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Bühler liegen und durch die Lage am Unterhang eher feuchte Bodenverhältnisse zu erwarten sind, soll hier feuchtes Grünland entwickelt werden. Die Fläche soll dazu 2-3 mal jährlich gemäht werden. Eine extensivere Nutzung ist aufgrund des nährstoffreichen Standortes nicht sinnvoll. Ein etwa 10 m breiter Streifen ab Oberkante Bühlerufer soll nicht gemäht werden, hier soll sich über natürliche Sukzession allmählich ein Gehölzbestand entwickeln.

Ist eine Nutzung des Mahdgutes von der Maßnahmenfläche nicht gewährleistet und würde durch die Mahd somit nur „Abfall“ produziert, kann die Mahdhäufigkeit stark reduziert werden. Dann würde sich eine Hochstaudenflur bzw. ein Schilfbestand entwickeln. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserabflusses soll sich jedoch kein dichtes Gehölz bilden, Zeitpunkt und Umfang einer Gehölzentnahme sind mit der Wasserbehörde abzustimmen.

**Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches:**

Die unter M3 beschriebene Maßnahme soll auf die nördlich an M3 angrenzende Ackerfläche (Flurstück Nr. 1230) ausgeweitet werden, und zwar in einem Streifen von der Bühler bis zur Überschwemmungslinie im Westen. Die jetzige Ackerfläche soll dazu mit einer artenreichen, standortangepassten Wiesenmischung eingesät werden. In der Wiesenfläche ist die Anlage von sehr flachen Mulden zur Rückhaltung von unverschmutztem bzw. vorgeklärtem Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet möglich, Regenklärbecken sind jedoch im Überschwemmungsbereich auszuschließen. Eine Aufhöhung des Geländes, z.B. durch Dämme, darf nicht erfolgen. Zur Vermeidung von Nährstoffeinträgen aus der westlich verbleibenden Ackerfläche soll an der Westgrenze der Maßnahmenfläche ein flacher Graben gezogen werden. Das Wasser kann am südlichen Grabenende in die Rückhaltenmulden eingeleitet werden.

Entlang der Bühler soll in einem mindestens 10 m breiten Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, über natürliche Sukzession ein Auwaldstreifen entwickelt werden.

## 8.2 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich (vgl. Kapitel 6.3).

### 8.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Keine Gehölzrodung und Baufeldräumung 01.03.-30.09. (Brutvögel)
- Keine Rodung höhlen- und spaltenbesetzter Bäume 01.03.-30.11. (Fledermäuse)
- Kein Abriss der in Anhang 1 als Fledermausquartier gekennzeichneten Gebäude in der Zeit von 01.03.-30.11.
- Kein Abriss oder Teilabbriss des im Bebauungsplan als Fledermausquartier markierten Lagerschuppens ohne vorherige, eingehende Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person zu einem geeigneten Zeitpunkt. Es ist zu beachten, dass die Kontrolle so recht-

zeitig erfolgen muss, dass vor dem Abriss ein funktionsfähiges Ausweichquartier zur Verfügung steht. Unmittelbar vor Abriss muss das Gebäude ggf. in einer erneuten Kontrolle auf eine (Wieder-)Besiedlung durch Fledermäuse überprüft werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu unterrichten.

- Monitoring durch eine ökologische Bauleitung hinsichtlich der Einhaltung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen.

### **8.2.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

- Rechtzeitig vor Abriss des in Anhang 1 als Fledermausquartier gekennzeichneten Gebäudes bzw. vor Rodung höhlen- und spaltenbesetzter Bäume müssen von einer fachlich qualifizierten Person geeignete Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im Gehölzbestand bzw. an Gebäuden angebracht werden. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind 6 Nistkästen für unterschiedliche höhlenbrütende Vogelarten (Star, Meisen, Feldsperling) sowie mindestens 3 Fledermauskästen (Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Bartfledermaus) anzubringen.

Sofern die unter Punkt 8.2.1 aufgeführte, fachlich qualifizierte Kontrolle ergibt, dass im Lagerschuppen ein größeres Fledermausquartier, insbesondere eine Wochenstube, vorhanden ist, muss zusätzlich folgende Maßnahme umgesetzt werden:

- Unter Hinzuziehung eines Sachverständigen für Fledermäuse muss ein entsprechend großes Spaltenquartier, z.B. hinter einer neuen Holzverschalung, geschaffen werden. An der Einflugöffnung sollen Materialteile aus dem bisherigen Quartier angebracht werden, ohne das bestehende Quartier zu zerstören. Die Funktionsfähigkeit des neuen Quartiers, also die Besiedelung durch Fledermäuse, muss vor Abriss des Lagerschuppens nachgewiesen sein.

### **8.3 Maßnahmen gemäß Natura 2000**

Um den Schutzzweck und die Erhaltungsziele des im Planungsbereich befindlichen FFH-Gebietes und Vogelschutzgebietes nicht zu beeinträchtigen, sind nachstehende Maßnahmen umzusetzen:

- Keine Eingriffe in geschützte Lebensraumtypen, hier Auewald und feuchte Hochstaudenfluren. Keine Eingriffe in Lebensräume der in den Natura 2000-Gebieten geschützten Arten (vgl. Anhang 3).
- Beschränkungen zur Beleuchtung der Außenbereiche und Fassaden: Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (Natriumdampf-Hochdrucklampen NAV oder warmweiße LED) zu verwenden.



## 9. Zusätzliche Angaben

### 9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 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. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

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

### 9.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine bekannt.

### 9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

### 9.4 Zusammenfassung

Das seit über 130 Jahren bestehende Unternehmen HOHENLOHER Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG produziert Schul- und Laboreinrichtungen. Der Stammsitz in Öhringen befindet sich in einer sog. städtebaulich integrierten Lage, d. h. eine Erweiterung ist aufgrund fehlender Flächen und den typischen Problemen in einer Gemengelage (z. B. Emissionen, Verkehrsanbindung,...) nicht möglich. Daher möchte das Unternehmen den Standort in Obersontheim des dort bereits ansässigen Schwesterunternehmens W.+F. Schaffitzel GmbH & Co. KG ausbauen und langfristig sichern. Nach Untersuchungen verschiedener Alternativen fiel die Entscheidung auf den Ausbau des Standortes in Obersontheim.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, an der Kreisstraße von Obersontheim nach Bühlertann. Es wird bereits fast zur Hälfte durch die Firma Schaffitzel genutzt. Die übrigen Flächen bestehen aus Acker, teils mit Obstbäumen bestandenem Grünland sowie aus Gehölzflächen und Hochstaudenfluren an der Bühler. Die Bühler ist als FFH-Gebiet, als Vogelschutzgebiet sowie teilweise als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt. Kleine Teilbereiche liegen zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Das östliche Drittel des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bühler.

Die Planung sieht die Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Westen vor, dazu werden bisher unbeplante Flächen überbaut oder versiegelt. Die Entwicklung geht gleichzeitig aber weg von der Bühlerau und den dort vorhandenen Schutzgebieten. Dies lässt hier die Renaturierung einzelner Flächen zu (Abriss zukünftig ungenutzter Gebäude, Verlagerung Stellplätze,...). Insgesamt nimmt die Gewerbefläche jedoch deutlich zu, verbunden mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. So gehen Funktionen im Boden sowie im natürlichen Wasser- und Klimahaushalt verloren. Landschaftlich tritt das bisher untergeordnete Gewerbegebiet nun stärker in Erscheinung, wobei jedoch keine Fernwirkung besteht.

Ausgehend von den Vorgaben des europäischen Schutzsystems Natura 2000, des Biotopschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sowie des Naturhaushaltes und der Landschaft zu vermeiden, zu verringern und durch Aufwertungen in der Bühlerau mehr als ausreichend zu kompensieren („Überschuss“).

## BEGRÜNDUNG

### 10. Abwägung der Maßnahmen

Die unter Kapitel 8 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### 11. Allgemeine Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an den Gesetzesvorgaben für Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind jedoch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weitergehende Festsetzungen zulässig. Auch ist man nicht an die Gebietseinteilung gemäß Baunutzungsverordnung gebunden.

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Errichtung weiterer Produktionshallen und das Anlegen von Lagerhallen bzw. Lagerflächen zur Möbelherstellung sowie von Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Betriebsleiterwohnung zulässig. Des Weiteren wird eine Feuerungsanlage zur Verbrennung der vor Ort anfallenden Produktionsreste, sowie das betreiben einer Wasserturbine zugelassen. Insgesamt sind die im Bauungskonzept (vgl. Bild 2) dargestellten Nutzungsstrukturen hinsichtlich ihrer Positionierung als Vorschlag anzusehen. Eine Veränderung der Gebäude und ihrer Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist somit zulässig.

Bei Abriss des im Plan gekennzeichneten Lagerschuppens kann es zum Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 42 BNatSchG kommen. Aus diesem Grund wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Vorfeld eines Abrisses eine faunistische Untersuchung durchzuführen ist, um eventuelle Vorkommen von geschützten Arten (Fledermäusen) nachzuweisen. Kommt es zu einem positiven Befund, sind CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzquartieren durchzuführen (siehe Kapitel 8.2).

Bezüglich einer möglichen lärmtechnischen Beeinträchtigung von angrenzenden Gebieten wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Kapitel 5.3.1). Darin wird die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten empfohlen. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Planung gefolgt. Das Plangebiet wird auch deswegen in verschiedene Teilbereiche gegliedert.

#### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird, aufgrund der vorgesehenen Planung, eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem größten Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und orientiert sich an den in Gewerbegebieten üblichen Richtwerten.

Ebenso wird zur Begrenzung der Gebäudekubaturen eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben, welche sich an den jeweiligen Nutzungen orientiert. Aufgrund betriebsbedingter Produktionsabläufe ist für den Bereich F2 eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m notwendig. Die Gebäudehöhe für den bestehenden, ebenfalls als Produktionswerkstätte, genutzten Teil (F1) hat sich dabei an der vorhandenen Höhe zu orientieren.

Die geplanten Gebäude im westlichen Bereich bedürfen nicht mehr dieser Dimensionierung. An die vorhandene Topographie angepasst, werden hier geringere Gebäudehöhen festge-

setzt. Für die angedachten Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Produktionsgebäude ist eine maximale Gebäudehöhe von maximal 10,0 m ausreichend.

Der Geltungsbereich überschneidet sich zu Teilen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bühler. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 370,20 m über N.N. festgesetzt, die bei Neubauten nicht unterschritten werden darf. Bei Umbauten der Bestandsgebäude ist mindestens darauf zu achten, dass diese Hochwasserangepasst auf Grundlage der HQ 100 ausgeführt werden.

### **11.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze**

Aufgrund der großzügigen Ausweisung des Baufeldes besteht die Möglichkeit einer flexiblen Anordnung der Haupt- und Nebengebäude. Aus diesem Grund sind als Gebäude vorgesehene Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt in gleichem Maß auch für Garagen und Carports. PKW-Stellplätze können dagegen auch außerhalb angelegt werden. Aus ökologischen Gründen stehen die festgesetzten Grünflächen für jegliche bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

PKW-Stellplätze sind zur Begrenzung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen auszuführen.

### **11.4 Bauweise**

Aufgrund betriebsinternen Produktionsabläufen werden Gebäude voraussichtlich mit einer Länge über 50 m benötigt. Festgesetzt wird aus diesem Grund eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### **11.5 Grünflächen, Pflanzgebote**

Um zum einen die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verbessern und zum anderen die ökologische Funktionen an der Bühler zu verbessern sowie den Eingriff der neuen Gebäude in den Naturhaushalt auszugleichen werden verschiedene Pflanzgebote und Maßnahmenflächen festgesetzt.

### **11.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Obersontheim, an der Bühler gelegen, im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft. An die Gestaltung der Gebäude werden aus diesem Grund besondere Anforderungen gestellt. Grundsätzlich ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien nicht zulässig.

Dachformen werden nicht vorgegeben, womit ein breites Spektrum an Dachausbildungen ermöglicht wird. Um jedoch übermäßig steile Dächer zu verhindern, ist die maximale Dachneigung auf 35° begrenzt. Die Begrünung von Dächern sowie die Installation von Solaranlagen sind zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes und ist aus diesem Grund nicht zugelassen. Ebenso sind massive Einfriedungen des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsflächen und in Richtung Bühler nicht erwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen haben ausschließlich in Form von Drahtzäunen zu erfolgen, die mit geschnittenen Hecken kombiniert werden können.

Aufgrund der Lage des Gebietes, das von dem Hauptsiedlungskörper Obersonthems abgesetzt ist, werden zur Verringerung von optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Werbeanlagen in ihrer Zulässigkeit begrenzt.

Weitgehende Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Abweichend von Regelungen der LBO Baden-Württemberg unterliegen Aufschüttungen und Abgrabungen aus diesem Grund bereits ab einer Höhe von 1,0 m der Verfahrenspflicht. Süd-östlich der Baugrenze sind Auffüllungen nicht zugelassen, um den Gewässerbereich der Bühler nicht zu stark einzuschränken.

Bezüglich des Grundwassers sind die Hinweise im Kapitel B.5 zu beachten.

## **12. Verkehr**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Betriebsflächen an die Kreisstraße 2621 angebunden. Dies stellt die Verbindung von Obersonthem nach Bühlertann sowie an das überörtliche Verkehrsnetz dar. Nördlich zwischen dem Plangebiet und der Gemeinde Obersonthem verläuft die Freihaltetrasse einer möglichen Umgehungsstraße von Obersonthem. Diese wurde aus dem Flächennutzungsplan entnommen und nachrichtlich in den Planteil eingetragen.

Die neue Einmündung in die K 2621 wurde nach Ortstermin als einzige Möglichkeit von der Unteren Straßenbaubehörde im Landratsamt vorgegeben und abgestimmt. Damit wurde eine Anpassung des Geltungsbereiches im Norden notwendig. Die geforderten Sichtfelder von 5/135 m sind im Plan eingetragen, liegen jedoch vollumfänglich außerhalb des Geltungsbereiches und können z. T. aufgrund der topografischen und baulichen Realsituation nicht konsequent eingehalten werden.

## **13. Technische Infrastruktur**

### **13.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Bühlertal-Wasserversorgung in Obersonthem.

### **13.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Abwassersystem.

### **13.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die EnBW Regional AG in Öhringen.

## **14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersonthem, im September 2011

Trittner  
(Bürgermeister)



## TEXTTEIL

### A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan „**Waag**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

- Produktions- und Lagerhallen zur Möbelherstellung mit dazugehörigen Nebenanlagen
- Lagerflächen
- Feuerungsanlage zur Verbrennung der vor Ort anfallenden Produktionsreste mit einer Gesamtfeuerungsleistung unter 1 MW
- Wasserturbine zur regenerativen Energiegewinnung
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebsleiterwohnung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorfeld eines geplanten Abrisses des im Plan markierten Gebäudes faunistische Untersuchungen durchzuführen, um ein größeres Fledermausquartier oder sogar eine Fledermauswochenstube zu ermitteln. Die Untersuchungen müssen zu einem geeigneten Zeitpunkt, spätestens jedoch ein Jahr vor geplantem Abriss erfolgen. Bei positivem Befund sind CEF-Maßnahmen gemäß Kapitel 8.2.2 durchzuführen und deren Funktionstüchtigkeit zum Zeitpunkt des Abrisses nachzuweisen.

#### Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) der o.g. Nutzungen, deren gesamte Schallemissionen (den gesamten betriebsbedingten Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück eingeschlossen) die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente ( $L_{EK}$ )		Tag	Nacht
Teilfläche (gem. Gutachten)	Fläche im Bebauungsplan	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF 1 (ca. 5637 m <sup>2</sup> )	F1, F2, F4	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 2 (ca. 798 m <sup>2</sup> )	F1	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 3 (ca. 1160 m <sup>2</sup> )	F2	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 4 (ca. 1228 m <sup>2</sup> )	F2, F4	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 5 (ca. 2078 m <sup>2</sup> )	F4	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 6 (ca. 2416 m <sup>2</sup> )	F5	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 7 (ca. 126 m <sup>2</sup> )	F3	80 dB(A)/m <sup>2</sup>	65 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jede künftige Betriebsänderung und / oder -erweiterung sowie Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro unaufgefordert nachzuweisen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die von einem Genehmigungsverfahren ausgenommen sind. Auf einen solchen Nachweis kann verzichtet werden, wenn aus den eingereichten Unterlagen hervorgeht, dass mit der Betriebsansiedlung keine beurteilungsrelevanten Geräuschemissionen verbunden sind.

Im Falle einer Betriebsänderung, -erweiterung oder einer Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets ist die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile nach den Bestimmungen

der DIN 45691 vorzunehmen. Die in das Rechenverfahren einzubindenden Emissionskontingente sind auf die oben angeführten Emissionsflächen zu beziehen.

Für die angegebenen Immissionsorte gelten folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> in dB	
	Tag	Nacht
Whs. Akazienstr. 45	11	11
Whs. Eckertshalde 1	11	11
Whs. Hauptstr. 59	1	1
Whs. Hauptstr. 64	0	0
Whs. Hauptstr. 83 N	7	7
Whs. Hauptstr. 83 O	11	11
Whs. Hauptstr. 84	12	12
Whs. Holunderweg 23	15	15

*Hinweis: Die Zusatzkontingente werden in sog. „Richtungssektoren“ eingeteilt. Siehe dazu Bild 8 im Kapitel 5.3.1.*

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (GRZ) beträgt maximal 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als unversiegelt angenommen.
- Die maximale Gebäudehöhe darf bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe in F2 17,5 m und in F3, F4 und F5 10,0 m nicht überschreiten. Innerhalb des Bereiches F1 müssen sich Neu- und Umbauten an die bestehende Gebäudehöhe orientieren.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bei Neubauten 370,20 m über N.N. nicht unterschreiten

## A.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen – sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, ähnlich wie Nebenanlagen nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- PKW-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen) auszuführen.

## A.4 Bauweise

- Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m zulässig.



## **A.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **M: Gesamter Geltungsbereich**

#### **Baufeldräumung**

Eine Räumung des Baufeldes, insbesondere die Rodung oder starker Schnitt von Gehölzen, darf nicht in der Zeit von 1. März bis 30. November erfolgen. Sofern die oben genannten Zeiten nicht eingehalten werden können, ist vorher durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden (vgl. Kapitel 6.3).

#### **Beleuchtung**

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (Natriumdampf-Hochdrucklampen NAV oder warmweiße LED) zu verwenden.

#### **Nisthilfen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind an geeigneter Stelle insgesamt 6 Nisthilfen für die Vogelarten Star, Blau- und Kohlmeise sowie Feldsperling anzubringen und funktionsfähig zu halten. Weiter sind an geeigneter Stelle 3 Fledermauskästen mit Eignung für Breitflügel-, Wasser- und kleine Bartfledermaus anzubringen und funktionsfähig zu halten.

#### **Fledermausquartier**

Diese Maßnahme ist zwingend umzusetzen, sofern sich in dem als Fledermausquartier gekennzeichneten Lagerschuppen an der Bühler eine Fledermaus-Wochenstube oder ein sonstiges größeres Fledermausquartier befindet. Dies ist durch eine entsprechende Untersuchung abzuklären. Auf eine Untersuchung kann verzichtet werden, wenn die Maßnahme auch ohne Quartiernachweis umgesetzt wird.

Unter Hinzuziehung eines Sachverständigen für Fledermäuse ist rechtzeitig vor der Zerstörung des Quartiers, am besten im Jahr zuvor, ein entsprechend großes Spaltenquartier, z.B. hinter einer neuen Holzverschalung, zu schaffen. An der Einflugöffnung sollen Materialteile aus dem bisherigen Quartier angebracht werden, ohne jedoch das bestehende Quartier zu zerstören. Die Funktionsfähigkeit des neuen Quartiers muss gegenüber der Naturschutzbehörde vor Abriss des Lagerschuppens nachgewiesen sein.

#### **M1: Uferbereich Süd**

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Parkplätze sind zurückzubauen, die vorhandenen Auffüllungen sind bis auf das Niveau des südlich angrenzenden Geländes abzutragen. Die abgetragenen Flächen sind mit einer Mischung aus gebietsheimischen Pflanzen der feuchten Hochstaudenfluren und Riede anzusäen. Die gesamte Fläche ist alle 2-3 Jahre im Herbst oder Spätwinter abzumähen. Die Mahd darf nur bei trockenem oder gefrorenem Boden erfolgen, das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Sofern Schilf überhand nimmt, ist eine weitere Mahd zum Zeitpunkt des Schilfaustriebes (ca. April) durchzuführen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

#### **M2: Uferbereich Ost**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist über Initialpflanzung gebietsheimischer Laubgehölze und durch Unterlassung der Mahd ein Auewaldstreifen zu entwickeln. Vorhandene, standorttypische Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind Auffüllungen unzulässig.

#### **M3: Uferbereich Nord**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist 2-3 mal jährlich, nicht vor Mitte Mai, abzumähen. Sofern eine landwirtschaftliche Verwertung des Mahdgutes nicht sichergestellt werden kann, ist alternativ eine Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst oder Spätwinter vorzunehmen. Das Schnittgut ist in jedem Fall aus der Fläche zu entfernen, eine Düngung ist unzulässig. Ein 10-15 m

breiter Streifen ab Oberkante Bühlerufer ist von der Mahd auszunehmen, hier ist über natürliche Sukzession ein Gehölzbestand zu entwickeln.

## A.6 Pflanzgebote

### Einzelpflanzgebote

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind gemäß Planeintrag Laubbäume als Hochstämme, Qualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Plan eingetragenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Zusätzlich ist innerhalb von Stellplatzflächen je 6 Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Buntlaubige Gehölze sowie strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig.

### Flächiges Pflanzgebot PfG

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine dichte, mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 qm ist ein Baum oder Strauch anzupflanzen, dabei beträgt der Baumanteil mindestens 5% der Pflanzenanzahl.

### Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002)

#### Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

#### Bäume:

Pflanzenqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm; freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang ab 12 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

#### Sträucher:

Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, gewöhnlicher Liguster)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

## A.7 Pflanzbindung

Die im Plan festgesetzte Linde ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder

des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze oder aus Gründen der Verkehrssicherheit fachlich zwingend erforderlich sind.

## **A.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

- Die äußere Gestaltung von Gebäuden soll unauffällig sein. Grell leuchtende und reflektierende Farben bzw. Materialien sind daher unzulässig.
- Es sind alle Dachformen zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 35°.
- Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.
- Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m ausgeführt werden. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

## **B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **B.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **B.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **B.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **B.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **B.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **B.6 Oberflächenwasser**

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.05.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.08.2010
Auslegungsbeschluss	am	14.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.04.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 06.05. bis	06.06.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.09.2011
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	08.03.2012

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Obersontheim,  
den 14.04.2011

Obersontheim,  
den 21.09.2011

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.09.2011



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Das seit über 130 Jahren bestehende Unternehmen HOHENLOHER Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG produziert Schul- und Laboreinrichtungen. Der Stammsitz befindet sich in Öhringen, an dem neben der Produktion auch die Montage der einzelnen Bauteile und der anschließende Versand an die Endkunden erfolgen. Zu der Unternehmensgruppe gehören neben dem Standort in Obersontheim auch ein Standort in Ilmenau (Thüringen), an dem Schwesterunternehmen angesiedelt sind, sowie ein Tochterunternehmen in Ungarn.

Der Stammsitz in Öhringen befindet sich in einer sog. städtebaulich integrierten Lage, d. h. eine Erweiterung ist aufgrund fehlender Flächen und den typischen Problemen in einer Gemengelage (z. B. Emissionen, Verkehrsanbindung,...) nicht möglich. Daher möchte das Unternehmen den Standort in Obersontheim des dort bereits ansässigen Schwesterunternehmens W.+F. Schaffitzel GmbH & Co. KG ausbauen und langfristig sichern. Die Geschäftsführung verfolgt dabei ganz bewusst die offene Kommunikation mit einer sehr langfristigen Entwicklungsstrategie, um nicht immer wieder in kurzen Zeitabständen kleine Erweiterungen beantragen zu müssen.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, an der Kreisstraße von Obersontheim nach Bühler-tann. Es wird bereits fast zur Hälfte durch die Firma Schaffitzel genutzt. Die übrigen Flächen bestehen aus Acker, teils mit Obstbäumen bestandenem Grünland sowie aus Gehölzflächen und Hochstauden-fluren an der Bühler. Die Bühler ist als FFH-Gebiet, als Vogelschutzgebiet sowie teilweise als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt. Kleine Teilbereiche liegen zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Das östliche Drittel des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bühler. Eine Genehmigung des nicht privilegierten Vorhabens ist nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen daher mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Planung sieht die Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Westen vor, dazu werden bisher unbeplante Flächen überbaut oder versiegelt. Die Entwicklung geht gleichzeitig aber weg von der Bühlerau und den dort vorhandenen Schutzgebieten. Dies lässt hier die Renaturierung einzelner Flächen zu (Abriss zukünftig ungenutzter Gebäude, Verlagerung Stellplätze,...). Insgesamt nimmt die Gewerbefläche jedoch deutlich zu, verbunden mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Ausgehend von den Vorgaben des europäischen Schutzsystems Natura 2000, des Biotopschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sowie des Naturhaushaltes und der Landschaft zu vermeiden, zu verringern und durch Aufwertungen in der Bühlerau mehr als ausreichend zu kompensieren („Überschuss“).

Das bestehende Sägewerk befindet sich zwar innerhalb einer regionalplanerischen Grünzäsur, jedoch genießt der Betrieb aufgrund seiner gewachsenen Struktur Bestandsschutz. Neben der Erweiterung der Produktionsfläche sieht die Planung durch den Rückbau der Gebäude an der Bühler eine deutliche Aufwertung des Uferbereiches vor. Dadurch kann eine ökologische Verbesserung dieses Bereiches erzielt werden. Dem Leitgedanken der Grünzäsur wird somit Rechnung getragen. Da jedoch eine Befreiung des Eingriffs in die Grünzäsur nicht möglich ist (Ziele der Regionalplanung sind der Abwägung nicht zugänglich), hat die Gemeinde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Bescheid vom 15.06.2011 wurde das positive Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens mitgeteilt.

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde die maximale Gebäudehöhe im Nordwesten von 12,5 m auf 10,0 m reduziert.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.05. bis zum 06.06.2011. Das Zielabweichungsverfahren war jedoch bis dahin noch nicht abgeschlossen. Der Regionalverband forderte auch hinsichtlich des Zielabweichungsverfahrens eine Sichtbarkeitsuntersuchung, um mögliche landschaftliche Auswirkungen durch die geplante maximale Gebäudehöhe in der Fläche F 2 von 17,50 m einschätzen zu können. Diese liegt mit Datum vom 23.08.2011 dem Bebauungsplan zugrunde. U. a. wurden dazu auch Fotomontagen erstellt und verschiedene Blickrichtungen fotodokumentarisch untersucht. Das Ergebnis wurde dem Regionalverband und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Einwendungen wurden keine geltend gemacht. Eine Modifikation der maximalen Gebäudehöhen wurde nicht gefordert.