



GEMEINDE GROSSRINDERFELD
BEBAUUNGSPLAN „OBERE ZEIL“ (GE)
IN GERCHSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT
Vorentwurf - Datum 12.09.2023

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
I-1. EINFÜHRUNG	4
I-1.1 Allgemeine Angaben	4
I-1.2 Planungsanlass	4
I-1.3 Bauleitplanverfahren	5
I-1.4 Geltungsbereich Bebauungsplan „Obere Zeil“	5
I-1.5 Planunterlagen	5
I-1.6 Planungsstand	5
I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
I-3.1 Wasserschutzgebiet	7
I-3.2 Sonstige Schutzgebiete / schutzwürdige Objekte	7
I-4. RAUMORDNUNG	8
I-4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	8
I-4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	8
I-4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung	8
I-5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
I-5.1 Allgemein	8
I-5.2 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
I-5.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
I-6. LANDWIRTSCHAFT	10
I-6.1 Vorhandene Nutzung	10
I-6.2 Landwirtschaftliche Bedeutung	10
I-6.3 Gefährdung der Agrarstruktur	10
I-6.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft	10
I-6.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	11
I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG	12
I-7.1 Allgemeines	12
I-7.2 Ziele der Planung	12
I-7.3 Bauflächenbeadrf	12
I-7.4 Standortalternativen	13
i-7.5 Städtebauliches Konzept	14
I-7.6 Umfang der Festsetzungen	14
i-7.7 Erschliessung	15
I-7.8 Emissionen / Immissionen	17
I-7.9 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	17
I-7.10 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	20
I-7.11 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	23
I-7.12 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	24
I-8. KLIMASCHUTZ	24
I-9. BODENORDNUNG	25
I-10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	26



TEIL II: UMWELTBERICHT	27
II-1. EINLEITUNG	27
II-2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	27
II-3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	27
II-3.1 Baugesetzbuch (BauGB)	27
II-3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	28
II-3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	28
II-3.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	28
II-3.5 Regionalplan Heilbronn-Franken	29
II-4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	30
II-4.1 Bestandsaufnahme mit Bewertung und Prognose	30
II-4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
II-4.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	41
II-4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	41
II-4.5 Planungsalternativen und Begründung der getroffenen Wahl	41
II-5. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	41
II-6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)	42
II-6.1 Inhalte des Monitorings	42
II-6.2 Monitoring – Zeitplan	42
II-7. ZUSAMMENFASSUNG	43

Bearbeitung Begründung:

E. Göbel

ibu Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

in Zusammenarbeit mit / Bearbeitung Umweltprüfung, -bericht:

Dipl.-Geogr. T. Wahl



KLARLE Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH
Bachgasse 8 | 97990 Weikersheim



TEIL I: BEGRÜNDUNG

I-1. EINFÜHRUNG

I-1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinde Großrinderfeld liegt im Nordosten des mittleren Main-Tauber-Kreises. Das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Großrinderfeld, Gerchsheim, Schönfeld und Ilmspan erstreckt sich beiderseits der Autobahn "A81" zwischen der Kreisstadt Tauberbischofsheim als Mittelzentrum und der Stadt Würzburg als Oberzentrum. Die Gemeinde Großrinderfeld hat eine Einwohnerzahl von 4.090 (Stand 30.04.2007); das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 5.629 ha aus.

Kurze Verkehrsverbindungen zu den benachbarten Städten Tauberbischofsheim und Würzburg und ein Autobahnanschluss „Gerchsheim“ dokumentieren die verkehrsgünstige Lage der Kerngemeinde Großrinderfeld mit ihren Ortsteilen.

Nördlich der Ortslage von Gerchsheim soll eine Fläche mit ca. 0,8 Hektar aufgrund konkreter Nachfragen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

I-1.2 PLANUNGSANLASS

Das Thema Energieversorgung hat sich in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Diskussionsgegenstand in Politik und Gesellschaft entwickelt. Sowohl aus Gründen der begrenzten Verfügbarkeit der fossilen Ressourcen als auch des Klimaschutzes muss der Übergang zu alternativen und umweltschonenden erneuerbaren Energien vorangetrieben werden.

Bei der Realisierung einer erfolgreichen Klimaschutzpolitik kommt der kommunalen Ebene eine besondere Bedeutung zu. Landkreise und Gemeinden üben im Bereich Klimaschutz und erneuerbarer Energien eine Vorbildfunktion für ihre Einwohner aus und können die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung maßgeblich mitgestalten; die Energiewende ist zentral für eine sichere, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft.

Auch die Gemeinde Großrinderfeld möchte aktiv zur Klimaschutzpolitik beitragen. Als Beitrag zu einer zeitgemäßen und nachhaltigen, klimaschonenden Energieversorgung und zur Erhöhung der Versorgungssicherheit begrüßt die Gemeinde Großrinderfeld die Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt unter dem Projektnamen „Energie Großrinderfeld“ einen weiteren Zubau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Neben den erneuerbaren Energien stellt die Elektromobilität einen weiteren Baustein dar, um die als langfristiges Klimaschutzziel definierte Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 zu erreichen.

Der Gemeinde Großrinderfeld ist bewusst, dass es zur Umsetzung der geplanten Elektromobilität erforderlich ist, die in Deutschland noch spärlich ausgestattete Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszubauen. Dahingehend plant die EnBW ihr deutschlandweites Netzwerk von hochleistungsfähigen Schnellladeparks an Hauptverkehrsachsen auszubauen. Die EnBW ist heute schon Marktführer bei Schnellladestandorten und betreiben im EnBW-HyperNetz das größte Schnellladernetz Deutschlands. Damit die Elektromobilität noch attraktiver und alltagstaugli-

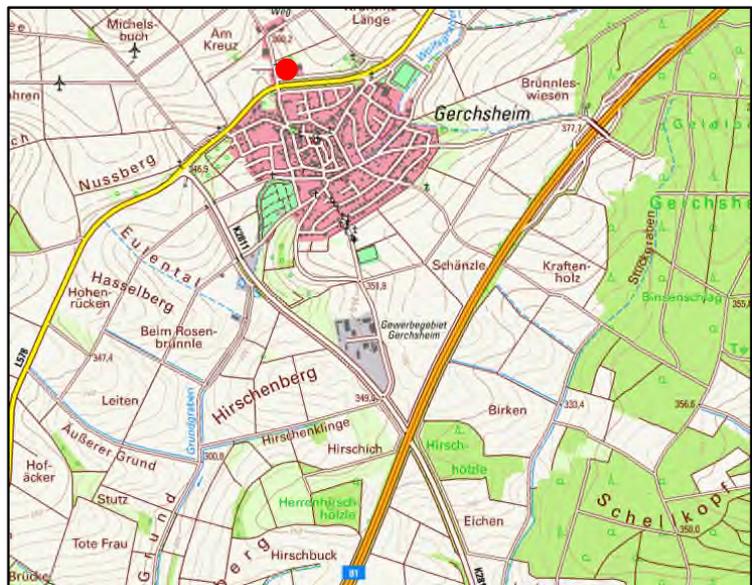


Bild I-1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)



cher wird, beabsichtigt die EnBW, die flächendeckende Verfügbarkeit von hochleistungsfähigen Ladestationen zu optimieren und auszubauen. Dahingehend sucht die EnBW Grundstücke in der Nähe von Autobahnen oder Bundesstraßen. Für dieses Ziel investiert die EnBW jährlich bis zu 100 Millionen Euro; bis 2025 sollen mindestens 2.500 neue Schnellladestandorte errichtet werden.

Für den weiteren Ausbau ihrer Schnellladeinfrastruktur ist die EnBW an die Gemeinde Großrinderfeld herangetreten, ob in räumlicher Nähe zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und erworben werden kann. Die Flächengröße eines solchen Grundstücks sollte mindestens 1.000 m² betragen und genug Platz für bis zu 16 Ladeplätze bieten.

Mit dem Planbereich „Obere Zeil“ wurde ein Standort gefunden, der im direkten Anschluss an die Landesstraße L578 (ehem. Bundesstraße B27) und in einer Entfernung von knapp 4 Kilometer zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) liegt. Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht in diesem Zusammenhang die städtebauliche Absicht, weitere standortgerechte Nutzungen im Plangebiet zu integrieren, um die Attraktivität aber auch die Flächeneffizienz des künftigen Gewerbequartiers zu steigern. In Verbindung mit der Ladestation soll im Planbereich eine Bäckerei mit Café und Drive-In sowie ein kleiner Waschpark entstehen (siehe städtebauliches Konzept in der Planzeichnung). Gespräche mit potentiellen Interessenten wurde bereits geführt.

I-1.3 BAULEITPLANVERFAHREN

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Zeil“ erfolgt im Regelverfahren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großrinderfeld hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Obere Zeil“ auf Gemarkung Gerchsheim, Gewinn „Hinterm Berg links“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.4 beschriebenen Planbereich.

I-1.4 GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN „OBERE ZEIL“

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans "Obere Zeil "** auf der Gemarkung Gerchsheim umfasst folgende Grundstücke:

Fl.St.Nr. 8428, Fl.St.Nr. 8429, Fl.St.Nr. 8299 (Wirtschaftsweg) zum Teil sowie Fl.St.Nr. 8427 (Altertheimer Weg / Wirtschaftsweg) zum Teil - siehe Planzeichnung.

I-1.5 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan „Obere Zeil“ auf der Gemarkung Gerchsheim besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung (Teil A)** im Maßstab 1: 1.000 bzw. 1: 500, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) / Örtliche Bauvorschriften (Teil C)**, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH**, 97990 Weikersheim

Folgende Anlagen liegen dem Bebauungsplan „Obere Zeil“ bei:

- ⊕ Die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** wird durch das Büro **Andrena GbR** aus 97956 Werbach durchgeführt und ist noch nicht abgeschlossen.

I-1.6 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Datum vom **12.09.2023**



I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das geplante Gewerbegebiet „Obere Zeil“ liegt am nördlichen Ortsrand von Gerchsheim. Das Plangebiet ist über den asphaltierten Altertheimer Weg bereits verkehrstechnisch erschlossen. Der Altertheimer Weg ist im Süden an die Landesstraße L578 als überörtliches Verkehrssystem angebunden.



Bild I-2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches „Obere Zeil“- Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

Im Norden und im Osten lehnt sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist zudem ein Aussiedlerhof vorhanden. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein Grundstück mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden bildet ein Wirtschaftsweg und die Landesstraße L578 den direkten Anschluss an das Plangebiet. Die Landesstraße L578 stellt die Trennung zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Gerchsheim dar.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein Streuobstband über die ganze Tiefe des geplanten Gewerbegebiets. In der Südwestecke ist ein weiterer einzelnstehender Obstbaum vorhanden. Ansonsten existieren keine weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet.



Bild I-3: Knotenpunkt Altertheimer Weg / Landesstraße L578
Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-4: Planbereich, Standort: L578, Blick in Richt. Norden
Im Vordergrund Landesstraße L578



Das Plangebiet stellt eine relativ flach geneigte Fläche dar, die tendenziell leicht in Richtung Westen bzw. Südwesten ausgerichtet ist. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 354 mÜNN im Bereich der südwestlichen Ecke, der höchste Punkt mit ca. 362 mÜNN in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 8 Meter im Plangebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen im Planbereich zwischen ca. 5 % und 8%.



Bild I-5: Streuobstwiese auf dem Flurstück Fl.St.Nr. 8429, Standort Wirtschaftsweg, Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-6: Ackerfläche Flurstück Fl.St.Nr. 8428, rechts Altertheimer Weg mit Bildstock am Fahrbahnrand, Blick in Richtung Süden

Am Westrand des Planbereiches ist angrenzend an den Altertheimer Weg ein Bildstock vorhanden. Bildstöcke sind religiöse Wahrzeichen, die vor allem die fränkische Landschaft prägen. Ziel der Gemeinde ist es daher, den Bildstock zu erhalten. Aufgrund der künftigen Lage innerhalb der geplanten Verkehrsfläche, muss der Bildstock umverlegt werden. Der Bildstock hat in der Regel einen historisch oft auch belegbaren Bezug zu „seinem“ Platz. Der neue Standort ist daher im räumlichen Nahbereich vorgesehen und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

I-3. SCHUTZGEBIETE

I-3.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr-Amt 128141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).

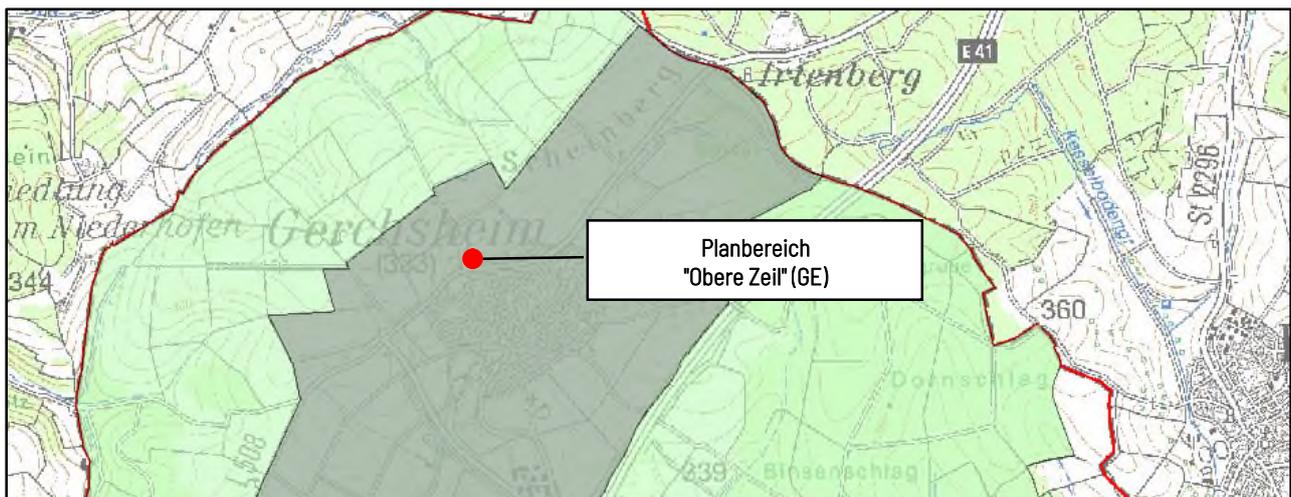


Bild I-7: Topographische Karte mit Darstellung der Wasserschutzgebietszonen, unmaßstäblich – Quelle:GIS Main-Tauber-Kreis

I-3.2 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE / SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE

In räumlicher Nähe südwestlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich geschützte Biotope („Feldhecken nördlich Gerchsheim entlang L578“ - Biotop-Nr. 162241286188). Diese Biotopflächen werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere schutzwürdige Objekte wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.



I-4. RAUMORDNUNG

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

I-4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Großbrinderfeld, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

I-4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

I-4.2.1 Entwicklungssachse

Die Gemeinde Großbrinderfeld incl. Ortsteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungssachse Heilbronn - Neckarsulm - Neuenstadt a.K. - Möckmühl - (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim - (Würzburg).

I-4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist Tauberbischofsheim / Großbrinderfeld als Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

I-4.2.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Im Norden und im Osten grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (VBG) an den Planbereich.

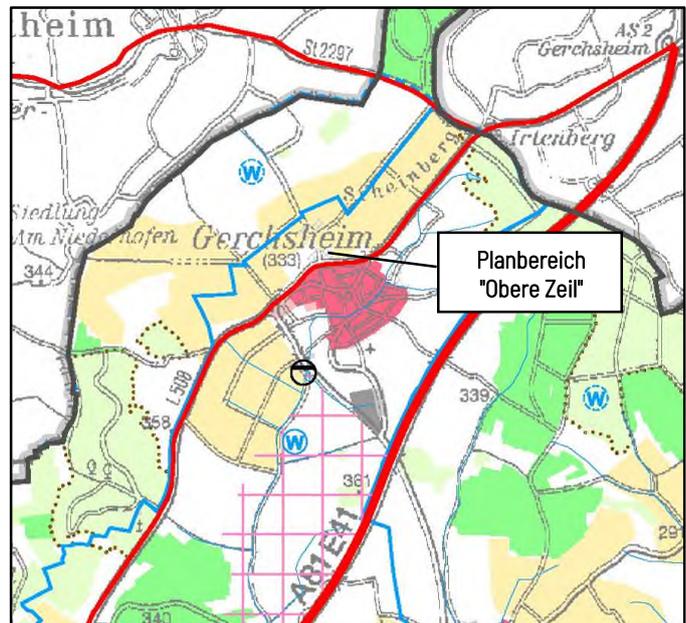


Bild I-8: Auszug Strukturkarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

I-4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMORDNUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Zeil“ der Gemeinde Großbrinderfeld steht somit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

I-5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I-5.1 ALLGEMEIN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- ⊕ den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- ⊕ dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.



I-5.2 JETZIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Obere Zeil“** umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach ist der Planbereich des Bebauungsplans „Obere Zeil“ vollumfänglich im Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

I-5.3 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Bebauungsplans „Obere Zeil“ nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung ist folglich zu ändern und der künftig beabsichtigten Nutzung als Gewerbliche Baufläche anzupassen (28. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach).

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Zur Bearbeitung der 6. Flächennutzungsplanänderung (Steuerung der Windkraftnutzung) wurden die derzeitigen FNP-Inhalte digital in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.

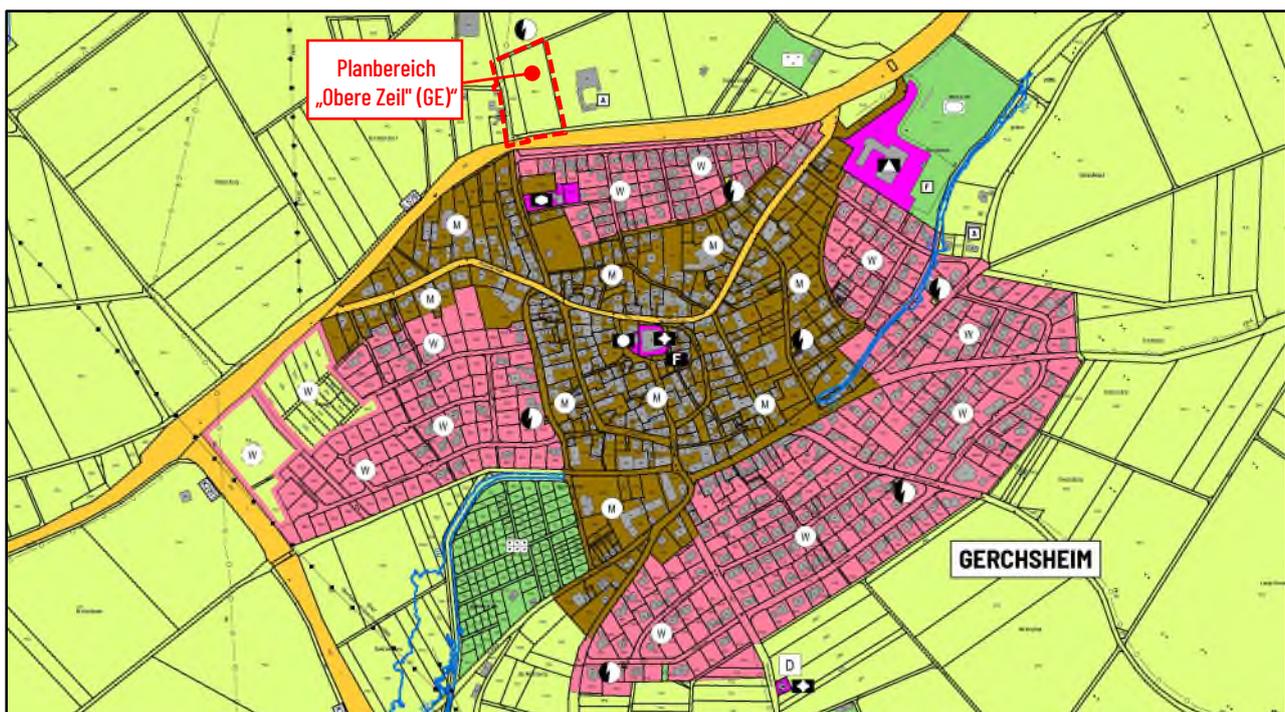


Bild I-9: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs (rot - Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großbrunderfeld-Königheim-Werbach)



I-6. LANDWIRTSCHAFT

I-6.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen neben dem Altertheimer Weg ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück Fl.St.Nr. 8428 und der westliche Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 werden ackerbaulich bewirtschaftet. Der Ostteil des Grundstücks Fl.St.Nr. 8429 stellt eine Streuobstwiese dar. Ein kleiner Teil im Süden des Grundstücks Fl.St.Nr. 8428 wird ebenfalls als Wiese genutzt; als Gehölz ist hier ein einzelstehender Obstbaum zu verzeichnen.

I-6.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die sehr schwach bis mittel geneigte Fläche weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Westen bzw. leicht in Richtung Südwesten auf.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen stellen landbauwürdige Flächen mit mittlerer Bodengüte (Ackerzahl = ca. 37) dar und weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die Ackerzahl wurde auf der Grundlage der Ertragsmesszahl beider Grundstücke Fl.St.Nrn. 8428 und 8429 ermittelt. Die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind somit aufgrund der Ackerzahl in Verbindung mit der Hangneigung dem unteren Bereich der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II“ zuzuordnen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die betroffenen Agrarflächen werden zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

„Vorrangfläche Stufe II“: landbauwürdige Flächen, mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung >12 - 21 Prozent

I-6.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Gemeinde GroBrinderfeld mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 5.628 ha sind ca. 3.750 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild 5). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 67 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 0,8 ha d.h. rund 0,02% der gesamten GroBrinderfelder Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in GroBrinderfeld führen.

GroBrinderfeld - Flächenentwicklung

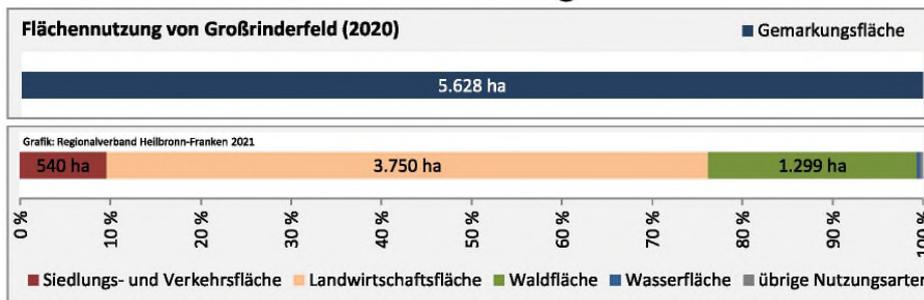


Bild I-10: Flächennutzung von GroBrinderfeld (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

I-6.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

I-6.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind aufgrund der Gebäudehöhenregulierung als marginal zu bewerten. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können verein-



zelt Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.

I-6.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich „Obere Zeil“ grenzt im Osten und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind keine negativen Einwirkungen zu erwarten (z.B. gesunde Wohnverhältnisse).

I-6.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Gemeinde Großrinderfeld ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die gewerblichen Belange in Großrinderfeld mit der Anforderung die gewerbliche Wirtschaft vor Ort mit einem möglichst dauerhaft stabilen Größen- und Branchenmix zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar und wird folglich als städtebaulich sinnvoll erachtet. Unter Zugrundelegung nachfolgender Gründe hat sich die Gemeinde Großrinderfeld entschieden, dem geplanten Gewerbestandort in Gerchsheim Vorrang einzuräumen:

- ⊕ Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Landesstraße L578. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im innerörtlichen Bereich von Gerchsheim wird somit vermieden.
- ⊕ Eine äußere verkehrstechnische Erschließung für den Planbereich ist aufgrund der Lage nicht erforderlich.
- ⊕ Die Entfernung zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) beträgt knapp 4 Kilometer. Diese Entfernung erfüllt die Kriterienanforderungen der EnBW hinsichtlich räumlicher Nähe zur Autobahn.
- ⊕ Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich
- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtgemarkung Großrinderfeld besitzen eine gute Bodenqualität mit der Ausweisung als Vorrangflur. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großrinderfeld oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich oder in einem regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet.



I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG

I-7.1 ALLGEMEINES

Ziel des **Bebauungsplans "Obere Zeil"** ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen vor. Die Streuobstwiese im Osten des Planbereichs soll in ihrer Form beibehalten werden und wird planungsrechtlich gesichert. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den vorhandenen "Altertheimer Weg". Aufgrund der künftigen Nutzung wird der „Altertheimer Weg“ im Planbereich ausgebaut. Der Verkehrsraum wird modifiziert und soll künftig eine breitere Fahrbahn und einen Gehweg auf der Straßenwestseite erhalten. Aufgrund des Gebietszuschnittes ist eine weitere innere Verkehrserschließung nicht notwendig. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden auf der Basis der städtebaulichen Absichten der Gemeinde Großbrinderfeld unter Beachtung der vorhandenen Nachbarbebauung erarbeitet. Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

Der Planbereich des **Bebauungsplans „Obere Zeil“** stellt aufgrund der beabsichtigten Umnutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei der Aufstellung einer Bauleitplanung ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Zur Kompensation planbedingter Eingriffe werden Maßnahmen zur Grünordnung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes festgesetzt.

I-7.2 ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Folgende Ziele werden für den **Bebauungsplan "Obere Zeil"** formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes; Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Gewerbeflächen;
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Ortsrandlage von Gerchsheim und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenverkehrsflächen;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

I-7.3 BAUFLÄCHENBEDARF

I-7.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 herausgegeben vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg).



I-7.3.2 Konkreter Anlass

Für den weiteren Ausbau ihrer Schnellladeinfrastruktur ist die EnBW an die Gemeinde Großrinderfeld herangetreten, ob in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle Gerchsheim (BAB81) ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und erworben werden kann. Die Flächengröße eines solchen Grundstücks sollte mindestens 1.000 m² betragen und die Option einer Erweiterungsfläche beinhalten.

Mit der Ausweisung des kleinen Gewerbeareals „Obere Zeil“ will die Gemeinde Großrinderfeld den Ausbau und somit die flächendeckende Verfügbarkeit von hochleistungsfähigen Ladestationen unterstützen. Somit kann ein Beitrag zu den vielfältigen Anforderungen der für 2035 beschlossenen Mobilitätstransformation und den damit verbundenen Klimaschutzvorgaben geleistet werden. Da die bedarfsgerechte Verfügbarkeit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge eine der zentralen Herausforderungen der Elektromobilität darstellt, ist es folglich aus kommunaler Sicht erforderlich, den Planbereich des Bebauungsplans „Obere Zeil“ auszuweisen. Lademöglichkeiten in räumlicher Nähe zum Wohn- oder Arbeitsort tragen zur Verbesserung der gerade im ländlichen Bereich spärlich ausgestattete Ladeinfrastruktur bei und stärken somit die Attraktivität der Elektromobilität, auch bei den Großrinderfelder Bürgerinnen und Bürger.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht in diesem Zusammenhang die städtebauliche Absicht, weitere standortgerechte Nutzungen im Plangebiet zu integrieren, um die Attraktivität des künftigen Gewerbequartiers zu steigern. In Verbindung mit der Ladestation soll im Planbereich eine Bäckerei mit Café und Drive-In sowie ein kleiner Waschpark entstehen – siehe Städtebauliches Konzept in der Planzeichnung. Gespräche mit potentiellen Interessenten wurde bereits geführt.

I-7.4 STANDORTALTERNATIVEN

I-7.4.1 Innenentwicklung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Kommunen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung prüfen.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Gemeinde Großrinderfeld eingeräumt wird, besteht seitens der Gemeinde Großrinderfeld die städtebauliche Absicht, die geplante Gewerbeneuansiedlung in der Randlage von Gerchsheim mit direktem Anschluss an die Landesstraße L578 zu realisieren. Somit werden die innerörtlichen Siedlungsflächen von Gerchsheim, die mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht belastet.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gemeinde Großrinderfeld weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt, gewerbliche Weiterentwicklungen oder Erweiterungen von ortsansässigen Unternehmen in den innerörtlichen Bereichen zu unterstützen.

I-7.4.2 Außenentwicklung

Der Ortsteil Gerchsheim wurde bei der Standortsuche im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Autobahn BAB81 gezielt angestrebt. Mit dem Planbereich „Obere Zeil“ wurde ein für die beabsichtigte Nutzung attraktiver Standort gefunden, der im direkten Anschluss an die Landesstraße L578 (ehem. Bundesstraße B27) liegt und sich 4 km Entfernung zur Anschlussstelle Gerchsheim (BAB81) befindet.

Die Erschließung des Standortes ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Randlagen des Plangebiets relativ einfach möglich.

Mit der Realisierung des künftigen Gewerbeareals entstehen kein zusätzliche Verkehrsbelastungen in den innerörtlichen Bereichen.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist gegeben. Verfügbare Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind auf den Gemarkung Gerchsheim momentan nicht vorhanden.



I-7.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Fläche in der Randlage von Gerchsheim soll zukünftig Raum für ein kleines Gewerbeareal bieten. Die Gemeinde Großrinderfeld beabsichtigt, ein der vorhandenen Umgebungsbebauung und der geplanten Nutzung angemessenes Gewerbequartier mit direktem Anschluss an die Landesstraße L578 zu entwickeln. Entsprechend der festgelegten besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sieht das städtebauliche Konzept drei überbaubare Bereiche bzw. Baugrundstücke mit Flächengrößen zwischen ca. 1.400 m² und ca. 1.900 m² im Planbereich vor, auf denen die Ansiedlung von kleinflächigen, wohnverträglichen Gewerbebetrieben vorgesehen ist. Intention der Gemeinde ist es, eine gewerbliche Bebauung in einer lockeren Bauweise in die Umgebungsbebauung zu integrieren und dadurch auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Im Planbereich sollen folglich Baukörper in maximal zweigeschossiger Bauweise mit Gebäudehöhen entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung entstehen.

Die gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erfolgt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen), durch die festgesetzte offene Bauweise sowie durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).

Um eine verträgliche Einbindung des Planbereichs im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität im künftigen Gewerbegebiet zu erhöhen, sieht das städtebauliche Konzept folgende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeareals vor:

- ⊕ Baumpflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze;
- ⊕ Baumpflanzungen entlang des Altertheimer Weges;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung des Streuobstbestandes im Ostteil des Plangebietes;
- ⊕ Obstbaumpflanzungen als Ergänzung zum vorhandenen Streuobstbestand entlang der östlichen Gebietsgrenze,
- ⊕ Gehölzpflanzungen (Hecken) zwischen den einzelnen Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken und der vorhanden Streuobstwiese;
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese im Bereich des vorhandenen Streuobstbestandes und am südlichen Gebietsrand;
- ⊕ Artenreiche Gestaltung der unbebauten Flächen nach ökologischen Gesichtspunkten als weiteren Beitrag zur Grünvernetzung.

I-7.6 UMFANG DER FESTSETZUNGEN

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.

Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarnschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung;
- ⊕ Ausgleichsmaßnahmen.



Ergänzende Bauvorschriften:

Ergänzend sollen die Bauvorschriften die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung unterstützen:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachformen;
- ⊕ Werbeanlagen;
- ⊕ Einfriedungen.

I-7.7 ERSCHLIESSUNG

I-7.7.1 Verkehrserschließung

Vorhandener Verkehrsraum

Die Verkehrserschließung der geplanten Gewerbefläche erfolgt über den bestehenden Altertheimer Weg. Wie bereits dargestellt ist der Altertheimer Weg im Südwesten des Planbereichs an die Landesstraße L578 als übergeordnetes Verkehrssystem angebunden.

Der Altertheimer Weg innerhalb des Planbereichs weist momentan lediglich eine Fahrbahn (Mischverkehrsfläche) mit Breiten zwischen ca. 4,1 m und 5,5 m auf. Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung soll der Verkehrsraum des Altertheimer Wegs geändert und modifiziert werden

Die bestehende Ausbildung des Knotenpunktes L578 / Altertheimer Weg weist momentan keine Aufweitungen für Rechts- oder Linksabbieger auf. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Main-Tauber-Kreises bedarf der bestehende Knotenpunkt keiner Veränderung (Mail vom 07.12.2022 an die Gemeinde Großrinderfeld). Allerdings ist die Anfahrtsicht im Einmündungsbereich des Altertheimer Weges zur L578 in jedem Falle zu gewährleisten. Gemäß RAL 2012 (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ist für das erforderliche Sichtfeld eine Schenkellänge mit $L = 110$ m unter Zugrundelegung einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h (= bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf der L578 auf Höhe des Planbereichs) anzusetzen.

Geplanter Verkehrsraum

Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung besteht die kommunale Absicht, den Verkehrsraum der neuen Erschließungsstraßen so zu konzipieren, dass das Begegnen LKW / PKW innerhalb der Fahrbahn möglich ist. Der Begegnungsfall LKW / PKW wird aufgrund der beabsichtigten Nutzung als ausreichend erachtet.

Des Weiteren soll für den fußläufigen Verkehr ein Gehweg im direkten Anschluss an die Fahrbahn ausgebildet werden. Ein einseitiger Gehweg wird aufgrund des Gebietscharakters und der vorhandenen Nachbarbebauung für ausreichend erachtet.

Geplante Fahrbahn

Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 RASt festgelegt.

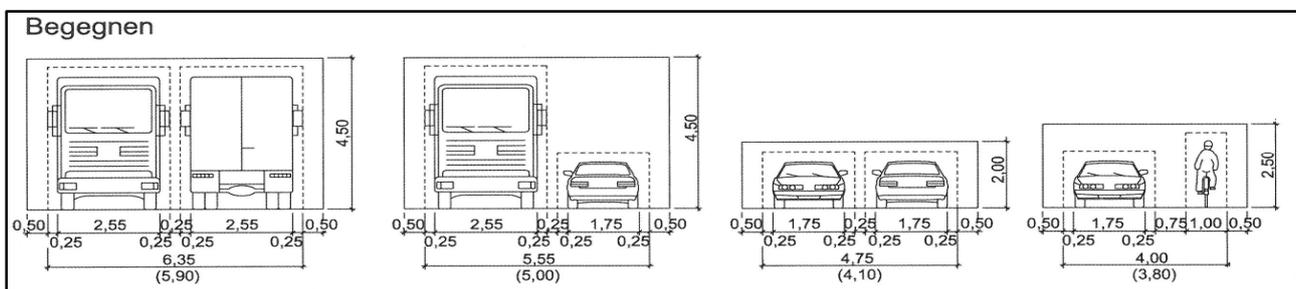


Bild I-11: Auszug Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße wird der Begegnungsfall LKW / PKW angesetzt und als ausreichend erachtet. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 5,55 m bzw. 5,00 m mit



eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnbreite des Alterthemer Weges entspricht mit $b = 6,50$ m (incl. seitliche Randeinfassungen) dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / PKW incl. der seitlichen Sicherheitsräume (jeweils 50 cm).

Gehweg

Geplant ist ein einseitiger Gehweg im direkten Anschluss an die Fahrbahn.

Das Grundmaß für den Verkehrsraum des Fußgängerverkehrs (Begegnen bzw. Nebeneinandergehen) beträgt 1,80 m zuzüglich 50 cm Sicherheitsraum zum Fahrbahnrand und 20 cm bzw. 25 cm zu Gebäuden, Einfriedungen etc. gemäß Bild 20 bzw. Bild 70 RAS 06. Die Breite des lichten Verkehrsraums beträgt folglich mindestens 2,50 m bzw. 2,55 m.

Abweichend von diesen vorgegebenen Abmessungen soll der geplante Gehweg mit einer Regelbreite von ca. 2,0 m ausgebildet werden.

I-7.7.2 Entwässerung

Allgemeiner Kanalisationsplan AKP

Für den Ortsteil Gerchsheim liegt ein genehmigter Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) vor. Ungefähr zwei Drittel des Plangebiets (Südteil) sind als Teilgebiet im genehmigten AKP berücksichtigt. Der AKP sieht die Entwässerung des Teilgebiets im Mischsystem vor.

Entwässerungssystem im Plangebiet

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Schmutz- und das Niederschlagswasser aus den Dachflächen sind getrennt voneinander auf den Grundstücken zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den Erschließungsstraßen sowie auf den befahrenen Hof- und Stellplatzflächen der Baugrundstücke (betriebliche Umgangsflächen) anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist generell zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu verdunsten / zu versickern. In diesem Zusammenhang sind die Dächer der Hauptgebäude zwingend intensiv oder extensiv zu begrünen. Zudem sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen zu errichten. Das Dachflächenwasser ist über Retentionszisternen gedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet liegt auf einer in Richtung Westen leicht geneigten landwirtschaftlichen Fläche. Bei starken Regenereignissen können u.U. Oberflächenabflüsse aus dem östlich angrenzenden Bereich in Richtung Westen d.h. in Richtung künftiger Bebauung entstehen.

Zur Ableitung der Außengebietszuflüsse wird eine Mulde in der im östlichen Planbereich liegenden Streuobstwiese und in der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand Mulde angelegt. Topographisch bedingt werden eventuell entstehende Oberflächenabflüsse aus dem östlich angrenzenden Außengebiet dieser Entwässerungsmulde zugeführt.

Wasserrechtsverfahren

Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

I-7.7.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.

Im Gewerbegebiet „Obere Zeil“ ist der Löschwasserbedarf als Grundschutz nicht über das öffentliche Wasserversorgungsnetz, sondern über zwei öffentliche Löschwasserbehälter gewährleistet. Generell wird der private Objekt-



schutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Objektbetreiber (Bauherr) über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

I-7.7.4 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

I-7.8 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Verkehrs- und Gewerbelärm

Das geplante Gewerbeareal wird durch die Landesstraße L578 (DTV 2017: 3.380 Kfz, 122 SV) vom südlich liegenden Siedlungsbereich (Wohn- und gemischte Bauflächen) getrennt.

Aufgrund der Lage des künftigen Gewerbegebiets und der beabsichtigten wohnverträglichen Nutzung im Gebiet geht die Gemeinde Großbrinderfeld davon aus, dass verkehrs- oder gewerbebedingt keine Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden.

I-7.9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

I-7.9.1 Allgemeines

Der Planbereich des Bebauungsplans „Obere Zeil“ stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Bericht werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden darin ebenfalls beschrieben. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht ebenfalls erläutert. Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen, der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

I-7.9.2 Grünordnung

Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären.

Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- ⊕ „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“ (1.2.4. G (2))
- ⊕ „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))
- ⊕ „Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Das Gebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine besonders geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Der Planbereich soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Intention der Gemeinde Großbrinderfeld ist dabei, die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen zumindest zum Teil zu kompensieren. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die in Bezug mit den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in das Stadt- und Landschaftsbild;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Schaffung von partiellen Lebensräumen auf dem Baugrundstück für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- ⊕ Gestalterische Vorschriften zu den unbebauten Flächen (Garten- und Freianlagen) nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;

Maßnahmen der Grünordnung

Verpflichtende Vorgaben zur Dachgestaltung und zu Gehölzpflanzungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen im Planbereich tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Unter Beachtung der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Nutzung (Gebäude) und unter Beachtung des planerischen Erfordernisses zur Herstellung von notwendigen Straßen, Wege und Stellplätze werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Planbereich festgelegt:

- a) Baumpflanzungen: Laub- oder Obstbäume am Nordrand und entlang des Altertheimer Weges sollen der Eingrünung des Planbereichs dienen - Pflanzgebot PG1.
- b) Strauchpflanzungen im Planbereich: Als Beitrag zur Durchgrünung des Planbereichs sind Strauchhecken zwischen den Baugrundstücken und zwischen den Baugrundstücken und dem östlich angrenzenden Streuobstbestand anzulegen - Pflanzgebot PG2.
- c) Obstbaumpflanzungen: Obstbaumpflanzungen am Ostrand sollen den vorhandenen Obstbaumbestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets ergänzen - Pflanzgebot PG3.
- d) Erhalt der Streuobstwiese: Der vorhandene Streuobstbestand im Baugebiet wird planungsrechtlich gesichert - Pflanzgebot PG4.



- e) Gartengestaltung: Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Zur Förderung der Biodiversität sind auf jedem Baugrundstück zudem Maßnahmen auf einer Fläche von 100 m² nach Präferenz des Bauherrn umzusetzen. Die potenziellen Maßnahmen sind den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- f) Dachgestaltung: Als Dachform werden im Planbereich lediglich begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Dachflächen fördern die Artenvielfalt, dienen dem klimatischen Ausgleich (Verbesserung des Mikroklimas) sowie dem Rückhalt von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser, binden Feinstaub und CO₂. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur besseren Wärme- und Schalldämmung bei.
- g) Retentionszisternen: Zum einen dienen Retentionszisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum wird zeitverzögert d.h. gedrosselt dem entsprechenden Entwässerungssystem zugeführt. Zum anderen dienen Zisternen der Speicherung und Nutzung des oberflächlich anfallenden Regenwassers. Die Regenwassernutzung trägt folglich zu einer Verringerung des Grundwasserverbrauchs und somit zur Schonung der natürlichen Ressource „Grundwasser“ bei.
Bei der Zisternennutzung im Garten zu Bewässerungszwecken unterstützt die örtliche Versickerung zudem den natürlichen Wasserkreislauf und fördert dadurch die Grundwasserneubildung.
- h) Außenbeleuchtung: Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum mit geschlossenem Lampengehäuse zulässig.

I-7.9.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Andrena aus Werbach durchgeführt; diese ist allerdings noch nicht abgeschlossen. Als Zwischenergebnis wurde festgestellt, dass Quartiere von Zauneidechsen durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächenflächen verloren gehen. Das Vorkommen der Zauneidechse wurde in der Südwestecke des Plangebiets im Bereich nordöstlich der Einmündung Altertheimer Weg zur Landesstraße L578 nachgewiesen (vorhandene Steinschüttung) – siehe Bild I-12.



Bild I-12: Luftbild mit Darstellung der vorhandenen Zauneidechsenquartiere (schwarze Fläche) und der drei Ersatzhabitate (grüne Flächen)



Um das Eintreten eines Zugriffsverbotes zu verhindern und um die ökologischen Funktionen zu sichern, sind für Zauneidechsen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen. Die erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Zauneidechsen“ erfolgt planintern. Die CEF-Maßnahme umfasst die Anlage von insgesamt drei Ersatzhabitaten im Süden des Planbereiches am Nordrand der öffentlichen Grünfläche. Die Ersatzquartiere müssen funktionsfähig hergestellt werden, bevor in den Lebensraum eingegriffen wird. Die Anlage der Ersatzhabitate und die Baufeldfreimachung hat spätestens zwischen September im Jahr vor Baubeginn und März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen. Die einzelnen Phasen zur Anlage der Ersatzhabitate sind unter der Ziffer 10. 4 in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben.

I-7.9.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein umweltpolitisches Instrument der Umweltvorsorge mit dem Ziel, umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen. In der Regel ist sie beschränkt auf die Überprüfung der Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Gemäß Anlage 1 besteht lediglich für Industriegebiete entsprechend ihrer Fläche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung. Für Gewerbegebiete ist keine UVP erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes in einem Bebauungsplanverfahren werden in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2a i. V. mit Anlage 1 BauGB hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Begründung einen Umweltbericht als gesonderten Teil beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

I-7.9.5 Umweltbericht

Allgemein

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung. Auf den anliegenden Umweltbericht, mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können allerdings nicht vollumfänglich im Planbereich ausgeglichen werden. Das vorhandene Defizit soll vollumfänglich wie folgt ausgeglichen werden:

- ⊕ Auftrag des im Planbereich anfallenden Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen als planexterne Maßnahme; die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Zuge des weiteren Verfahrens benannt.
- ⊕ Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Großrinderfeld

I-7.10 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I-7.10.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Der Planbereich soll als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ wird nach der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 nicht



ausgeschlossen, sondern einer differenzierten Regelung unterworfen. Die Einschränkung lässt § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 ausdrücklich zu, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung und die im Süden jenseits der Landesstraße L578 liegenden Siedlungsflächen.

Nachdem das Gewerbegebiet überwiegend für nicht störendes Gewerbe, aber auch für Dienstleistungen zur Verfügung stehen soll, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen mit Ausnahmen von Ladestationen für E-Autos, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe, die im Wesentlichen den Betrieb von Freiflächen - Photovoltaikanlagen als Betriebszweck verfolgen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Solche Einrichtungen und Nutzungen sind innerhalb des Großrinderfelder Gemeindegebiets gar nicht oder an anderer Stelle vorgesehen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise zulässig. Auch der Verkauf von Waren und Produkten, die durch Handwerks- und Gewerbebetriebe selbst hergestellt werden, kann auf einer Verkaufsfläche bis 50 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Des Weiteren stellen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweises zulässige Nutzungsarten dar.

I-7.10.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte wird im vorliegenden Bebauungsplan „Obere Zeil“ lediglich eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Geschossflächen- oder Baumassenzahl in städtebaulicher Hinsicht für nicht erforderlich erachtet.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe soll eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Plangebietes im Gesamtkontext mit der benachbarten Bebauung unter Beachtung der Ortsrandlage gewährleistet werden.

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Die Gemeinde Großrinderfeld verfolgt die städtebauliche Absicht, eine lockere, nicht allzu stark verdichtete Bebauung mit einem großen Grünflächenanteil im künftigen Gewerbegebiet zu schaffen. Um auch der landschaftsplanerischen Zielsetzung im Sinne des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden mit den Festsetzungen nicht überschritten.

Geschossigkeit / Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der künftigen baulichen Anlagen wird mit Festlegung der maximalen Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) reguliert. Im Plangebiet sind unter Beachtung der Nachbarbebauung lediglich Baukörper mit zwei Vollgeschossen (II) und mit einer maximalen Gebäudehöhe GH_{max} = 8,00 m zulässig. Zielsetzung der Festsetzung ist zudem die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage. Eine intensive gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke wird dennoch gewährleistet.

I-7.10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.

Im Planbereich ist im Hinblick auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Eine optimale Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten und Betriebserfordernissen ist dadurch gewährleistet; die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird nicht erforderlich.



I-7.10.4 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegungen der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe der künftigen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

I-7.10.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Zur Optimierung der gewerblichen Nutzung auf den Baugrundstücken werden Stellplätze und untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

I-7.10.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen beziehen sich auf den Einschrieb in der Planzeichnung.

I-7.10.7 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Pflanzgebote sehen generell Pflanzungen als Ausgleichmaßnahmen bedingt durch die Bebauung des Planbereiches vor. Da durch die bauliche Entwicklung des Gebiets in die offene Landschaft eingegriffen wird und der Planbereich in Ortsrandlage liegt, ist die Grünordnungsplanung zudem auf eine Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen in Form von Pflanzgeboten fokussiert. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen verbessern zudem das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

Zur Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes und zur Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes werden die Pflanzgebote PG1 und PG3 festgesetzt, die Pflanzungen von einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen entlang des Altertheimer Weges und entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsrandes vorsehen. Zur Durchgrünung des Gesamtgebietes sieht die Planung Heckenpflanzungen als Pflanzgebot PG2 entlang der Grundstücksgrenzen im Gebiet vor. Durch das Pflanzgebot PG4 wird der vorhandene Streuobstbestand im östlichen Gebietsteil gesichert.

Zu verwenden sind die aufgeführten standortgerechten Arten in der „Liste der Gehölzpflanzungen“ unter Ziffer 9 der Textlichen Festsetzungen. Im Hinblick auf den Klimawandel sind trockenresistente Baum- und Gehölzarten zu präferieren (unter Ziffer 9.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen mit einem gelben Index versehen).

I-7.10.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der bereits dargestellten Grünordnungsplanung und der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt. Dadurch werden Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

I-7.10.9 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen auf den Baugrundstücken zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde GroBrinderfeld entschieden wird.

Das Verbot wurde nicht nur im Hinblick auf die Versorgung der einzelnen Grundstücke festgelegt, sondern auch im Hinblick auf die Führung der Leitungen innerhalb des Grundstücks, hergestellt durch die Grundstückseigentümer.

Die Gemeinde GroBrinderfeld ist generell daran interessiert, die unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Versorgungsleitungen zu realisieren. In der Regel werden im Rahmen der öffentlichen Erschließung Synergieeffekte mit anderen Versorgern genutzt, so dass ein wirtschaftlicher Bau von Versorgungsleitungen in unterirdischer Ausföhrung möglich ist.



I-7.10.10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.

Die Außenbeleuchtungen sollen einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an. Zum Einsatz kommen entsprechend dem momentanen Stand der Technik LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegt. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten sind aus den genannten Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

I-7.10.11 Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

I-7.10.12 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Obere Zeil“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

I-7.10.13 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

I-7.11 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I-7.11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden alle Dachformen zugelassen. Die Dachflächen sind als vegetabil begrünte Dachflächen (intensive oder extensive Dachbegrünung) unter Beachtung der Photovoltaikpflichtverordnung (PVPf-VO) und gebäudetechnischer Dachaufbauten auszuführen. Dahingehend wird die Dachneigung auf maximal 15° begrenzt.

Begrünte Dachflächen fördern die Artenvielfalt, dienen dem klimatischen Ausgleich (Verbesserung des Mikroklimas) sowie dem Rückhalt von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser, binden Feinstaub und CO₂. Des Weiteren tragen Dachbegrünungen zur besseren Wärme- und Schalldämmung bei.

Untergeordnete bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen wie Trafostationen, überdachte Müllsammelplätze, überdachte Stellplätze (Carports), etc. können auch mit Metalleindeckungen ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Dachflächen aus Metall nur mit Beschichtung zulässig sind (Grundwasserschutz).

Die äußere Farbgebung der Gebäude ist ebenfalls reglementiert, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern.



I-7.11.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Verkehrssicherheit auf die angrenzenden Straßen sind Vorgaben zur Gestaltung der Größe, der Farbe, des Materials und der Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

I-7.11.3 Stellplätze / Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Ausführung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III nicht zulässig

Stattdessen wurden Festsetzungen zur Herstellung von Zisternen mit getrenntem Nutz- und Speichervolumen getroffen, sodass anfallendes Niederschlagswasser durch den Einsatz zur Kühlung, zur Bewässerung der Freiflächen und zur Nutzung als Brauchwasser nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

I-7.11.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 2,50 m erfolgte im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung.

I-7.11.5 Retentionszisternen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Eine Retentionszisterne hat die Aufgabe, den Regenwasserhaushalt zu regulieren. Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser einer solchen Retentionsanlage zuzuführen. Die Retentionszisternen sind durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn im Rahmen der Grundstücksbebauung zu erstellen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum ist zeitverzögert d.h. gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das Nutzvolumen ist in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen zu nutzen (privater Gebrauch).

Die Vorgaben zur Dimensionierung des Speicher- und Nutzvolumens sowie die Bemessung des Drosselablaufs erfolgen im Rahmen des weiteren Verfahrens.

I-7.12 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Baugrund, zu Altlasten, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zu Schutzgebieten, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Starkregenvorsorge sowie zum Grundwasser werden Bestandteile als Kapitel III in den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften.

I-8. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.



Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung GroBrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt. Die Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Seitens der Gemeinde GroBrinderfeld wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- ⊕ Effiziente Versorgung mit solarer Wärmeenergie – Solarthermie.
- ⊕ Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- ⊕ Allseitige Eingrünung und Durchgrünung des Planbereiches;
- ⊕ Planungsrechtliche Sicherung des Obstbaumbestandes im Ostteil des Plangebietes;
- ⊕ Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot PG3);
- ⊕ Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- ⊕ Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 6“).

I-9. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.



I-10. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen des **Bebauungsplans „Obere Zeil“** auf der Gemarkung Gerchsheim ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
GE-Grundstücksflächen			4.637 m ²	55,9 %
Öffentliche Grünflächen			2.580 m ²	31,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen			1.077 m ²	13,0 %
Planungsgebiet, gesamt			8.294 m²	100,0%



TEIL II: UMWELTBERICHT

II-1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP = Strategische Umweltprüfung) wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig.

Für den Bebauungsplan 'Obere Zeil' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

II-2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan umfasst ein etwa 0,8 ha großes Plangebiet am nördlichen Siedlungsrand von Gerchsheim und wird derzeit landwirtschaftlich, für Ackerbau – und Grünland mit Streuobstbestand genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere der Bau einer Schnellladestation für Elektroautos ermöglicht werden. Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht in diesem Zusammenhang die städtebauliche Absicht, weitere standortgerechte Nutzungen im Plangebiet zu integrieren, um die Attraktivität aber auch die Flächeneffizienz des künftigen Gewerbequartiers zu steigern. In Verbindung mit der Ladestation soll im Planbereich eine Bäckerei mit Café und Drive-In sowie ein kleiner Waschpark entstehen.

II-3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II-3.1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“



Mit der Planung werden die Voraussetzungen für den Bau einer Gewerbefläche, insbesondere für die Schnellladeinfrastruktur geschaffen. Zur Stärkung des Vorhabens soll die Fläche optimal ausgenutzt werden.

II-3.2 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

Im Zuge der Planumsetzung werden Acker- und Grünlandflächen überplant und partiell versiegelt. Die angrenzenden Strukturen, insbesondere der Streuobstbestand am Ostrand des Plangebiets sowie die im Gebiet beheimatete Tier- und Pflanzenwelt werden durch entsprechende Festsetzungen vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

II-3.3 BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

II-3.4 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.9 Z „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“



Der Planbereich liegt im räumlichen Zusammenhang von bestehenden Aussiedlungsflächen. Im Hinblick auf die bereits bestehende verkehrstechnische Anbindung und auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im räumlichen Umfeld stellt die Umnutzung des Grundstücksbereiches eine sinnvolle Erweiterung der angrenzenden Siedlungsflächen dar.

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 Z „Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Es gehen gute landwirtschaftliche Böden ackerbaulicher Nutzung dauerhaft verloren. Es handelt sich dabei allerdings um eine eher kleinere Nutzfläche, die nicht im Zusammenhang mit größeren zusammenhängenden Ackerflächen steht. In der Zusammenschau der Umweltfaktoren, ist der Standort im Vergleich zu anderen Standorten daher als besser geeignet einzustufen, gleichwohl er einen Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche darstellt.

5.1.1(Z) „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

Zum Schutz der vorhandenen ökologischen Strukturen auf dem Flurstücken 8428, Fl.St.Nr. 8429, Fl.St.Nr. 8299 (Wirtschaftsweg) zum Teil sowie Fl.St.Nr. 8427 wurde der für die Planung beanspruchte Grundstücksteil flächenmäßig auf das notwendige Maß reduziert. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen sollen den Eingriff abmildern.

II-3.5 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter

Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

Der Bebauungsplan steht den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen und überplant eine Fläche am Siedlungsrand, für die keine regionalplanerischen Festsetzung getroffen wurde.



II-4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

II-4.1 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG UND PROGNOSE

II-4.1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Gerchsheim. Die Fläche wird derzeit noch als Ackerfläche bewirtschaftet. Am Ostrand befindet sich eine Streuobstreihe mit unterwachsendem Grünlandbestand unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die Fläche ist insgesamt sanft nach Westen exponiert. Südlich der Planfläche befindet sich die Landesstraße L578, welche das Plangebiet und seine Umgebung von der Ortslage Gerchsheim abgrenzt. Im Umfeld des Plangebiets finden sich typische Einzelhofstellungen die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden. Westlich des Plangebiets befinden sich zwei Wohnhäuser. Am Südwestrand der Fläche wurden Pflastersteine abgelagert. Hier wächst ein Kirschbaum sowie ein Hartrigelstrauch. Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit bewertet. Durch die Lage und die Umgebung ist die Fläche nicht von weiter her einsehbar und besitzt keine Fernwirkung. Aufgrund vorgenannter Faktoren besitzt das Plangebiet keine besonderen Eigenschaften hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.



Bild II-1: Planbereich - Blick in Richtung Nordwesten, Standort Südostecke (Foto Klärle GmbH 2023)

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung der Fläche für gewerbliche Nutzungen erfährt die ehemals ackerbauliche Fläche eine gänzliche, dauerhafte anthropogene, technische Überprägung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Neben einer Höhenfestsetzung für die geplanten Gebäude können Pflanzgebote und Grünordnungsmaßnahmen für eine sanftere Eingliederung in das bestehende Landschaftsbild sorgen.

Bewertung

Aufgrund der Lage wirkt sich die Erweiterung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und Pflanzgebote eher wenig auf das Landschaftsbild aus.

Insgesamt sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.



II-4.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung



Bild II-2 bis Bild II-5: Habitatstrukturen im Plangebiet (Fotos Klärle GmbH 2023)

Auf der Fläche selbst sind keine geschützten Biotop- oder andere Schutzgüter zu verzeichnen. Dennoch befinden sich auf der Fläche Strukturen die Habitate für zahlreiche Tierarten. Die Streuobstreihe am Ostrand der Planfläche dient als Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätte für zahlreiche baum-, höhlen- und gebüschbrütende Vogelarten geeignet. Auch für höhlen- und spaltenbewohnende Fledermausarten bietet die Fläche potentielle Quartiere. Durch die Siedlungsstrukturen liegen in unmittelbarer Nähe zur Planfläche Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten. Auch zahlreiche nicht gefährdete Kleinsäugetierarten finden hier Nahrungs- und Rückzugshabitate. Auf dem Lagerplatz der Pflastersteine (Bild links unten) wurde eine Zauneidechse gesichtet. Die Holzstammlagerflächen

können ebenfalls wichtige Strukturen für zahlreiche Arten darstellen. Bzgl. weitergehender artenschutzrechtlicher Untersuchungen wird auf die zugehörige saP verwiesen.

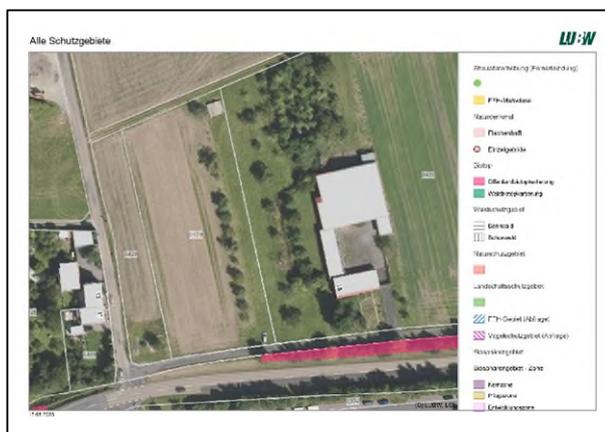
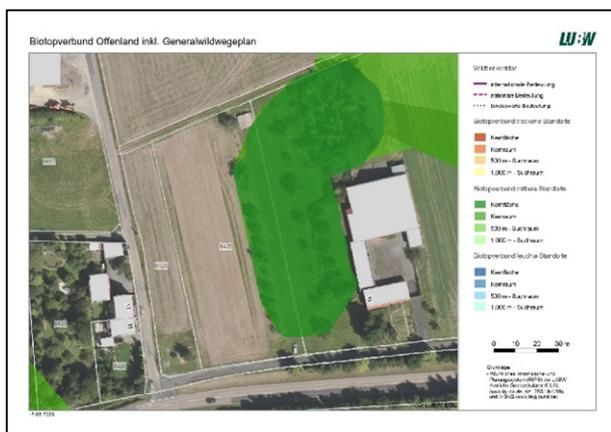


Bild II-6 bis Bild II-7: Karten Biotopverbund und Schutzgebiete, Quelle LUBW, 2023



Auch hinsichtlich des Biotopverbundes nimmt der Streuobstbestand im Osten des Plangebiets eine zentrale Bedeutung ein. Diese ist Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte und daher unbedingt zu erhalten. Durch die geplante weitere Streuobstreihe im Zuge des Bebauungsplanverfahrens könnte der Biotopverbund an dieser Stelle langfristig gestärkt werden.

Der Eingriffsbereich selbst bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur boden- oder bodennahbrütenden Arten der offenen Feldflur wie Feldlerche o. Wiesenschafstelze einen Lebensraum. Durch die angrenzenden anthropogenen Strukturen wie Straße und Siedlungsbereiche ist die Fläche sehr störintensiv, weshalb ein Vorkommen der vorgenannten Arten eher als unwahrscheinlich einzustufen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige Wirkfaktoren und Wirkprozesse, wie die Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterialien auf. Während der Baumaßnahmen kommt es zu Störungen durch Baulärm und Erschütterungen sowie die Anwesenheit von Menschen.

Mit Verlusten bzw. Fragmentierungen von Lebensräumen außerhalb der Planfläche ist nicht zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Als Folge der Flächeninanspruchnahme können sich qualitative und quantitative Verluste und/oder Beeinträchtigungen von Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten, von Nahrungsgebieten und von Individuen ergeben. Das vorhandene Zauneidechsenhabitat wird durch das Vorhaben zerstört. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Das Plangebiet erfährt durch die Überplanung eine Umnutzung von einer intensiv ackerbaulich genutzten zu einer stark versiegelten Gewerbefläche. Durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate verloren. Die Eingriffsfläche kann, auch durch die randliche Bepflanzung, eine Aufwertung im Hinblick auf Brutstätten und Nahrungsgebiet bei blütenbesuchenden Insekten sowie samen- und insektenfressenden Tierarten erfahren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind folgende Maßgaben zu beachten:

- ⊕ Umsetzung der in der CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Zauneidechsen“
- ⊕ Schutz angrenzender Biotopstrukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebiets.
- ⊕ Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (Ende August – Ende Februar). Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.
- ⊕ Erhalt der Streuobstreihe
- ⊕ Pflanzung von Heckenstrukturen Stärkung des Streuobstbestands durch Neupflanzung einer Streuobstreihe im Plangebiet

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie der CEF-Maßnahme eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als wenig erheblich eingestuft. Aufgrund intensiven grünordnerischen Maßnahmen ist nicht von betriebsbedingten Wirkprozessen auszugehen. Der Eingriff auf das Schutzgut wird mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.



II-4.1.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Der Bebauungsplan überplant 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Errichtung eines kleinen Gewerbestands mit dem Zweck einer Schnellladestation sowie voraussichtlich eines Waschparks und einer Bäckerfiliale.

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld.

Bewertung

Der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen hohen Eingriff in das Schutzgut dar.

II-4.1.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- ⊕ Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ⊕ Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- ⊕ Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion durch – Abgrabungen
- ⊕ Verlust der Funktion durch – Aufschüttungen
- ⊕ Verlust der Funktion durch – Versiegelung/Bebauung
- ⊕ Verlust der Funktion durch – Schadstoff-/ Altlasteneinträge

Beschreibung

- ⊕ Die laut Bodenkarte des LGRB (Maßstab 1:50000)
- ⊕ vorherrschende Bodenart ist „Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks.
- ⊕ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- ⊕ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)
- ⊕ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- ⊕ Gesamtbewertung: 2,5

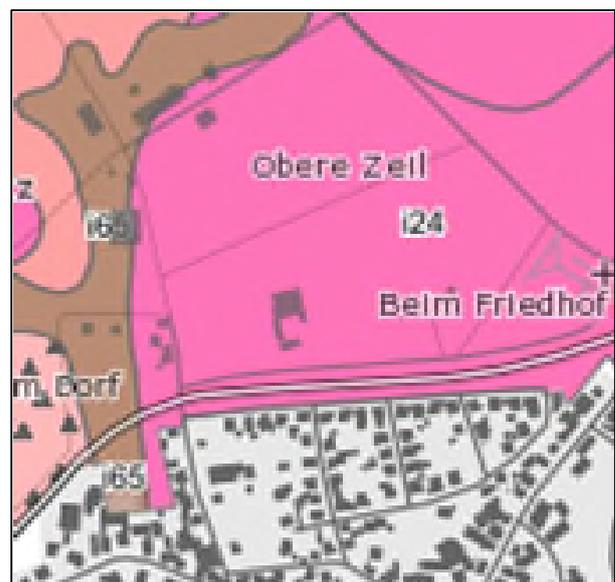


Bild II-8: LGRB Bodenkarte, 2023

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.



Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten maschinellen Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Der Boden wird teilweise abgegraben und abtransportiert oder an anderer Stelle zum Massenausgleich eingesetzt. Dabei kommt es zur Durchmischung der Bodenhorizonte.

Der Boden kann seine Eigenschaften wie Sorption und Pufferfunktionen nicht mehr aufrechterhalten. Der Eintrag von Schadstoffen sollte vermieden werden. Bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften, sollte dies nicht eintreten.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Boden geht als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Im Bereich der Hochbauten wird der Boden dauerhaft versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper- filter- und Puffer geht auf den versiegelten Flächen dauerhaft verloren, auf den anderen Flächen wird diese Funktion vorübergehend herabgesetzt bis der Boden sich wieder gesetzt hat und diesen Funktionen in den geplanten Grünbereichen wieder nachkommen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Schutz des wertvollen Oberbodens durch abräumen und getrennte Lagerung vom Unterboden. Der Oberboden kann, an anderer Stelle zur Verbesserung des Bodens beitragen. Die Bodenverdichtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, Baufahrzeuge und Baumaterial sind ausschließlich innerhalb der Planfläche zu lagern.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seine bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Auf den geplanten Grünflächen können diese Funktionen wiederhergestellt werden.

Für das Schutzgut Boden wird eine mittlere Erheblichkeit festgestellt.

II-4.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Wolfsgraben verläuft durch Gerchsheim ca. 500m in südlicher Richtung. Das Wasserschutzgebiet Grünbachgruppe überlagert das Plangebiet vollständig. (WSG-Nr.-Amt 128141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf der Planfläche außerhalb des bestehenden Weges bisher uneingeschränkt erfüllt.

Auf die zugehörige Rechtsverordnung ist bei Baumaßnahmen zwingend zu achten.

Baubedingte Auswirkungen

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen des Bodens werden durch den Einsatz schwerer Maschinen gestört. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.



Bild II-9: Wasserschutzgebiete, LUBW 2023



Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf versiegelten Flächen werden die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades erhöht sich der Oberflächenabfluss. Das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens wird vermindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Durch Anlage von Grünstrukturen und wassergebundenen Decken in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets kann sich der Oberflächenabfluss kleinräumig vermindern, und die Grundwasserneubildungsrate etwas gestärkt werden. Die baulichen Anlagen und Oberflächen sind so auszugestalten, dass keinerlei Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, um das WSG Grünbachgruppe nicht zu gefährden.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagenbedingt negative Auswirkungen zu erwarten, da sich die Grundwasserneubildungsrate vermindert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Gleichzeitig wird ein wasserwirtschaftlich sensibler Bereich überplant.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser festzustellen.

II-4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Fläche liegt in Ortsrandlage und hat somit eine kleinräumige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Geländemorphologie lässt den Schluss zu, dass die Kaltluft weiterhin ungehindert in die Ortslage strömen kann.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baustellenverkehr- und Baumaschinen kommt es zu erhöhten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Versiegelung von Böden sowie der Bau von Gebäuden sorgen für eine Veränderung des Kleinklimas auf der Untersuchungsfläche und auf angrenzenden Flächen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche geht dauerhaft verloren, gleichwohl erhitzen sich versiegelte Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Gehölzanzpflanzungen und Grünflächen können eine kleinräumige Verbesserung bewirken. Die Gebäude sollten möglichst in hellen Farbtönen gehalten werden, um das Rückstrahlvermögen zu verbessern. Die Versiegelung ist auf das Minimum zu beschränken.

Bewertung

Die geplante Bebauung bewirkt eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas und der Kaltluftentstehung. Durch geplante Bepflanzungen kann diese Verschlechterung mittelfristig herabgesetzt werden.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Klima festzustellen.

II-4.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Planfläche hat für den Menschen keine hohe Bedeutung. Es führen landwirtschaftliche Flurwege in die offene Landschaft, die der Naherholung dienen können.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf dem Altertheimer Weg mit einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Baufahrzeuge zu rechnen. Zeitlich befristet kommt es zu Lärm, Staub und Geruchsemissionen durch die Baustelle.



Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Vergleich zum Ausgangszustand ist mit einer Erhöhung des Lärmpegels und einer erhöhten KFZ-Dichte auf den Verbindungswegen zu rechnen. Insbesondere für die Anwohner am Altertheimer Weg erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Die Gerchsheimer Einwohner, die südlich der Landesstraße ihren Wohnsitz haben, müssen nicht mit Auswirkungen auf Ihr Wohnumfeld rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Die Lärmbelastungen die nach innen und nach außen wirken sollten überprüft werden, ggf. sind diesbezüglich Festsetzungen zu treffen.

Bewertung

Der Immissionspegel der Fläche wird sich im Vergleich zur vorherigen Nutzung erhöhen. Die Fläche liegt am Ortsrand Gerchsheims und ist durch die Lage an der L578 bereits anthropogen vorbelastet. Für die Bewohner Gerchsheims ergeben sich durch die Errichtung der Gewerbefläche infrastrukturelle Vorteile, zudem kann die bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt werden.

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch festzustellen.

II-4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet befindet sich ein Bildstock. *Bildstöcke* sind Zeichen der Volksfrömmigkeit und der Erinnerung.

Bei allen Bodeneingriffen sollte zudem mit der Zerstörung archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen

Der Bildstock muss im Zuge der Bauarbeiten schonend an eine geeignete Stelle versetzt werden. Die Versetzung muss bei der Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Der neue Standort soll beispielsweise nah wie nur möglich am ursprünglichen Standort gelegen sein, um den geringstmöglichen Verlust an Identität zu gewährleisten.

Bewertung

Bei ordnungsgemäßer Handhabung der Versetzungsarbeiten und umfassender Information über den neuen Standort ist nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.



Bild II-10: Bildstock Plangebiet (Foto Klärle GmbH 2023)

II-4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.



Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	⊕ Nutzungsänderung von Acker- und Grünlandflächen	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	⊕ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung	mittel
Fläche	⊕ Dauerhafter Verlust der Fläche	hoch
Boden	⊕ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtung und Versiegelung	mittel
Wasser	⊕ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Bodenversiegelung und -verdichtung ⊕ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss ⊕ Eintrag von Schadstoffen durch Bau und Betrieb	mittel
Klima/Luft	⊕ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ⊕ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung	mittel
Mensch	⊕ Dauerhafte Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen	gering
Kultur- und Sachgüter	⊕ Versetzung des Bildstocks	gering

II-4.1.10 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

II-4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer rechnerischen Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' und das Schutzgut 'Boden' werden Biotoppunkte ermittelt. Die anderen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ behandelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2 (4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.



Vor dem Eingriff



Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftliche Fläche mit gemischter Nutzung dar. In nördlich, westlicher und südlicher Richtung begrenzen Wege das Plangebiet. Im Osten schließt ein Aussiedlerhof an.

- Acker
- Extensives Grünland mit Streuobstreihe
- Intensivgrünland
- Grünfläche
- Verkehrsfläche
- Verkehrsbegleitgrün
- Steinablagerfläche
- Baum - Bestand

Bild II-11: Plangebiet - vor dem Eingriff (Zeichnung Klärle GmbH 2023)

Biotopbestandsaufnahme vorher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Acker (37.11)	4	5.244	20.976
Extensivgrünland + Streuobstreihe (33.41 + 45.40)	19	931	17.689
Intensivgrünland (33.60)	6	828	4.968
Grünfläche (60.50)	4	364	1.456
Verkehrsfläche (60.20)	1	321	321
Verkehrsbegleitgrün (60.50)	4	290	1.160
Steinablagerfläche (60.23) 100%	2	109	1.090
davon Anthropogene Gesteinshalde (21.41*) 40%	23	40	920
Summen:		8.294	48.580

*Habitat einer Zauneidechse



Nach dem Eingriff



Bild II-12: Plangebiet – nach dem Eingriff (Zeichnung Klärle GmbH)

Biotopbestandsaufnahme nachher

Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
Gewerbefläche versiegelt (60.10)	1	2.782	2.787
Gewerbefläche unversiegelt (Kleingärten 60.60)	6	1.854	11.124
Baumpflanzungen 14 Pflanzungen 45.30c	6 (Biotopwert) x 18 cm StU = 108 pro Baum		1.512
Extensives Grünland (Magerwiese) mit Streuobstwiesen (33.43)	27	1.822	49.194
Artenreiches, extensives Grünland (33.43)	21	349	7.329
Gehweg (60.20)	1	218	218
Hecken (44.30)	4	380	1.520
Verkehrsfläche (60.20)	1	863	863
Verkehrsbegleitgrün (60.50)	4	25	100
Summen:		8.294	74.647



Aus der Biooptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Überschuss in der Bilanzwertung von **26.067 Ökopunkten**.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Boden' und 'Fläche' ist ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit stark beeinflusst.

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- ⊕ Verlust der Funktion als – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- ⊕ Verlust der Funktion als – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- ⊕ Verlust der Funktion als – Filter und Puffer für Schadstoffe
- ⊕ Verlust der Funktion als – Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Umrechnung der Werteinheiten in Ökopunkte für das Schutzgut 'Boden' erfolgt nach der Ökokonto Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (LUBW 2010), dabei werden die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' sowie 'Filter und Puffer für Schadstoffe' in eine Gesamtstufe eingeordnet und anschließend gem. nachfolgender Tabelle in Ökopunkte umgewandelt. Die Böden im Plangebiet entsprechen der Gesamtstufe **2,33 (Quelle LGRB)**.

Versiegelte Flächen sind demnach mit 9,33 ÖP / m² versiegelter Fläche auszugleichen. Ein vollständiger Funktionsverlust durch Versiegelung und durch Verdichtung wird in den zukünftig versiegelten Bereichen des Gewerbegebiets inkl. den Straßen- und Parkflächen auftreten. In den zukünftig unversiegelten Bereichen des Gewerbegebiets (öffentliche Grünflächen) ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten. Auch auf den geplanten Grünflächen ist ein gleichwertiger Erhalt der Bodenfunktionen zu erwarten.

Daraus resultiert eine Umrechnung der Wertstufe in Ökopunkte von 8 ÖP / m² (2782 m² x 9,33 ÖP), was einen erforderlichen **Ausgleich von 25.956 Ökopunkten** bedeutet.

II-4.2.1 Gesamtkompensation

Schutzgut Biotop	+26.067 P
Schutzgut Boden	-25.956 P
	+ 111 P

Das Vorhaben bewirkt durch die intensiven grünordnerischen Maßnahmen eine **ökologische Aufwertung von 111 Ökopunkten**.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 - 0 - 0	0	0
0 - 1 - 0	0,333	1,33
1 - 1 - 1	1	4
1 - 1 - 2	1,333	5,33
1 - 2 - 2	1,666	6,66
2 - 2 - 2	2	8
2 - 2 - 2,5	2,166	8,66
2 - 2 - 3	2,333	9,33
2 - 3 - 3	2,666	10,66
3 - 3 - 3	3	12
3 - 3 - 4	3,333	13,33
3 - 4 - 4	3,666	14,66
4 - 4 - 4	4	16

* Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen »Natürliche Bodenfruchtbarkeit«, »Ausgleichskörper im Wasserkreislauf« und »Filter und Puffer für Schadstoffe«.



II-4.3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, die Anlage in das Landschaftsbild einzubinden sowie neue Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten kann der Ausgleich für den Bebauungsplan 'Obere Zeil' im Geltungsbereich umgesetzt werden.

II-4.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche am weiterhin seine landwirtschaftliche Nutzung beibehalten.

II-4.5 PLANUNGALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN WAHL

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt soll am dargestellten Standort ein Gewerbepark für eine Schnellladestation sowie zur Abrundung ein Waschpark und eine Bäckerfiliale errichtet werden. Für die Entwicklung eines solchen Standortes wurden folgende Kriterien / Aspekte für die Grundstückssuche zugrunde gelegt:

- a) Anschlussstelle BAB81 in 4 km Entfernung
- b) Grundstücksgröße mind. 1.000 m²
- c) Relativ ebene Topographie des Grundstücks
- d) Vorhandene Grundstücksverfügbarkeit
- e) Gute Verkehrsanbindung, auch an das übergeordnete Straßensystem, ohne zusätzliche Verkehrsbelastung angrenzender Wohnsiedlungsflächen
- f) Städtebauliche Absicht, weitere standortgerechte Nutzungen zu etablieren

Die Standortsuche hat ergeben, dass momentan keine anderen potenziellen Flächen mit gleicher Eignung als Gewerbefläche zur Verfügung steht. In dem unter Buchstabe a) dargestellten Suchraum bieten sich derzeit keine anderen möglichen Flächen in stadtintegrierter Lage für die geplante Nutzung an, die die dargestellten Kriterien b) bis f) in ihrer Gesamtheit erfüllen.

Der Planbereich, weist eine unbebaute Grundstücksfläche in gewünschter Größe auf. Die Topographie des Grundstücksbereichs kann als relativ eben beurteilt.

Das Grundstück liegt im direkten Anschluss an die Landesstraße L578. Zur Autobahn sind es rund 4km. Durch die verkehrsgünstige Grundstückslage entsteht somit keine Erhöhung der Verkehrsbelastung und somit auch keine Immissionserhöhung des Verkehrslärms in der Ortslage Gerchsheim.

II-5. ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und eine Ortsbegehung ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.



II-6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebiets `Obere Zeil` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

II-6.1 INHALTE DES MONITORINGS

Nachzuweisen ist:

- ⊕ ob die angewandte Prüfmethode, die auf der Basis der Biotopbewertung als Indikator für alle Schutzgebiete eingesetzt wurde, für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ⊕ ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ⊕ ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ⊕ ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

II-6.2 MONITORING – ZEITPLAN

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	Wurden die CEF-Maßnahmen angelegt?
1 Jahr nach Abschluss der Bau- maßnahmen	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? Wurden die Ansaaten entsprechend der Festsetzungen durchgeführt? Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	Werden die Pflanzgebotsflächen fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt



II-7. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Obere Zeil` werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das Ziel ist die Errichtung eines Gewerbegebiets mit einer Schnellladestation.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist hauptsächlich der Eingriff in das Schutzgut `Fläche`, `Boden` und `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt` von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- ⊕ Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (u.a. Dachbegrünung);
- ⊕ Baufeldbeschränkung;
- ⊕ Umsetzung der CEF-Maßnahme „Ersatzhabitate Zauneidechsen“;
- ⊕ Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung;
- ⊕ Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen der Gebäude.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Großbrinderfeld, den 12.09.2023

Johannes **Leibold**

-Bürgermeister-



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Bebauungsplan „Obere Zeil“** basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

- ⊕ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ⊕ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- ⊕ **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- ⊕ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (2005)**: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2010)**: Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), vom 19. Dezember 2010
- ⊕ **LUBW (2012)**: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, 2012
- ⊕ **LUBW (Hrsg.) (2014)**: Fachplan Landesweiter Biotopverbund-Arbeitshilfe, Juli 2014, Karlsruhe
- ⊕ **Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2013)**: Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes
- ⊕ **Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010)**: Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren `Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit` (Heft 23, Stand: 2010)
- ⊕ **SUP-RL (2001)**: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- ⊕ **Gemeinde GroBrinderfeld**, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich

Internetquellen

- ⊕ **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2023)**: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Kartendienst
- ⊕ **Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd (2023)**: Flurbilanz
- ⊕ **LUBW (2023)**: Daten- und Kartendienst der LUBW