



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET SCHLOßÄCKER“ IN BARTENSTEIN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplan	11
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.6.3 Nebenanlagen	15
B.6.4 Bauweise	15
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.6.1 Sichtfelder	16
B.6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote	16
B.6.3 Versorgungsanlagen und -leitungen	16
B.6.4 Grünflächen (private und öffentliche)	16
B.6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.6.6 Pflanzgebote	17
B.7. Örtliche Bauvorschriften	17
B.7.1 Äußere Gestaltung	17
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	17
B.7.4 Einfriedungen	17
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.7.6 Stellplätze	18
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.8. Verkehr	18
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.8.2 Innere Erschließung	18
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	18
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	19
B.9.2 Abwasserbeseitigung	19
B.10. Soziale Infrastruktur	19
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	19
B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	19

B.12.1 Umweltverschmutzung	19
B.12.2 Unfallrisiko	19
UMWELTBERICHT	21
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	21
U.2. Städtebauliche Konzeption	21
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	21
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	21
U.5. Übergeordnete Planungen	21
U.5.1 Regionalplan	21
U.5.2 Bauleitplanung	21
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	21
U.5.2.2 Landschaftsplan	21
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	21
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	22
U.6.1 Untersuchungsgebiet	22
U.6.2 Untersuchungsumfang	22
U.6.3 Fachgutachten	22
U.6.3.1 Baugrundgutachten mit Gründungsberatung	22
U.6.3.2 Geräuschkontingierung	23
U.6.3.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	26
U.7.1 Schutzgebiete	26
U.7.2 Biotopschutz	26
U.7.3 Biotopverbund	27
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	28
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	28
U.7.6 Artenschutz	29
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	29
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	29
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	30
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	30
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	30
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	30
U.7.8 Denkmalschutz	32
U.7.9 Immissionsschutz	32
U.7.10 Landwirtschaft	32
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	33
U.7.12 Altlasten	33
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	34
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	34
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	34
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
U.8.1.3 Schutzgut Boden	36
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	38
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	39
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	39
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	40
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41

U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	41
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	41
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	42
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	42
U.9.	Maßnahmenkonzeption	43
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	44
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	44
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	44
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	44
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	45
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	45
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	45
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	45
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	45
U.10.	Zusätzliche Angaben	45
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	45
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	46
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	46
U.10.4	Zusammenfassung	46
U.10.5	Referenzliste	47
TEXTTEIL		48
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	48
O	Örtliche Bauvorschriften	53
H	Hinweise und Empfehlungen	55
VERFAHRENSVERMERKE		59
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		61

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ANLAGEN

- Studie zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, 06.12.2021
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsbetrachtung, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, 30.11.2020
- Geräuschkontingentierung, Büro rw Bauphysik, 14.10.2025

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000	12
Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000	13
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	13
Bild 6: Abfalltechnische Einstufung (BFI ZEISER 2020, S. 12)	23
Bild 7: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 13)	24
Bild 8: Richtungsbezogene Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 14)	25
Bild 9: Lageplan mit Emissions- und Zusatzkontingenten (rw Bauphysik 2025, Anhang 1)	25
Bild 10: Biotopverbund, 1:2.000	28
Bild 11: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 17)	49
Bild 12: Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 18)	49

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

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

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die

umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- Studie zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsbetrachtung
- Geräuschkontingentierung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadt Schrozberg möchte ihre Bauflächen im Teilort Bartenstein neu strukturieren.

Die im Baugebiet „Meisenhof“ zur Verfügung stehenden, unbebauten Gewerbebauflächen sollen in Flächen für Wohnbebauung sowie Fläche für das neue Feuerwehrhaus umgewidmet werden. Um einen (teilweisen) Ersatz für die entfallenden gewerblichen Bauflächen zu schaffen sowie auch weiterhin Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden vorhalten zu können, soll im Gegenzug der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ am nordöstlichen Ortsrand aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Kreisstraße K 2540. Das Gebiet umfasst neben zwei gewerblichen Bauplätzen im Norden auch das Betriebsgelände eines bestehenden Gewerbebetriebs im Süden.

Um die lokalen Nutzungen von Gewerbe und Wohnen in dem Gebiet emissionsrechtlich zu ordnen wurde vom Büro rw Bauphysik eine Geräuschkontingentierung erstellt. Die Ergebnisse sind unter Kapitel U.6.3.2 „Geräuschkontingentierung“ zusammengefasst.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schrozberg bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Demzufolge wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB beschriebene Entwicklungsgebot erfüllt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Planung dient der Gewerbeentwicklung im Teilort Bartenstein. Mit dem Bebauungsplan wird das Betriebsgelände eines bestehenden Gewerbebetriebs überplant. Ferner werden zwei zusätzliche Bauplätze ausgewiesen, welche nördlich an das Betriebsgelände anschließen und somit eine sinnvolle Arrondierung des Teilorts darstellen. Die Erweiterungsflächen sind zum aktuellen Zeitpunkt unbebaut und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ferner grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen nördlich und westlich an das Plangebiet.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bestandsbebauung, somit kann am ortstypischen Erscheinungsbild festgehalten werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb im Süden des Plangebiets ist bereits heute an die Niederstettener Straße angebunden. Die Erschließung wird im Rahmen der Planung nicht geändert. Die Erschließung der beiden nördlich gelegenen Bauplätze soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Eine Direktanbindung der Bauplätze an die Niederstettener Straße ist nicht vorgesehen.

Um das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen sowie einen Teil des Eingriffs auszugleichen wurden Grünflächen an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen im Bereich der Erschließungsstraße sowie private Grünflächen im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebs.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,36 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,13 ha	83 %
- Bauflächen	1,10 ha	81 %
- private Grünflächen	0,03 ha	2 %
• Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	6 %
• Verkehrsflächen	0,15 ha	11 %

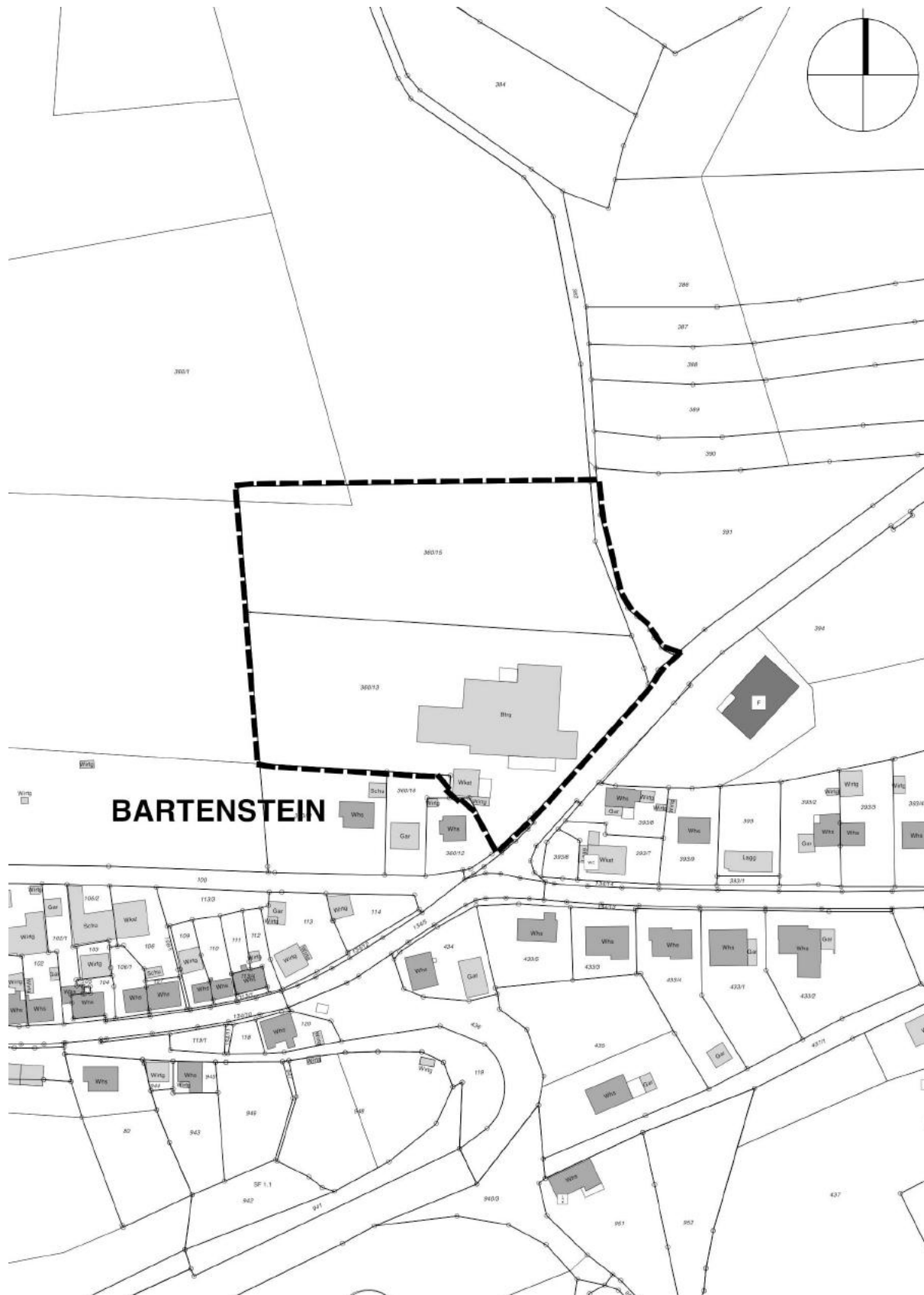


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken2020“ im Bereich der bestehenden gewerblichen Bebauung als *Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe* (Bestand) ausgewiesen. Die geplanten Erweiterungsfläche ist nicht als Bauflächen dargestellt (sogenannte „**Weißfläche**“). Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen.

In der Folge entspricht die geplante bauliche Nutzung im südlichen Bereich den regionalplanerischen Zielsetzungen. Ferner stehen der Planung im Bereich der Weißfläche keine raumordnerischen Belange entgegen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ der Stadt Schrozberg als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da die geplante bauliche Nutzung somit mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB beschriebene Entwicklungsgebot erfüllt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Schrozberg hat das Büro Planungsgruppe Roll+Partner im Jahr 2005 einen Landschaftsplan erstellt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Meisenhof“ schließt östlich der Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540 an das Plangebiet an.

- **Bebauungsplan „Meisenhof“**

Der Bebauungsplan trat mit amtlicher Bekanntmachung am 27.04.2001 in Kraft und sieht als Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) vor.

Die Stadt Schrozberg möchte die gewerbliche Nutzung östlich der Niederstettener Straße nicht mehr weiterverfolgen. Diesbezüglich soll eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden („Meisenhof, 1. Änderung“). Die Änderung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Schloßäcker“. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen für die Feuerwehr sowie für Wohnbebauung.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

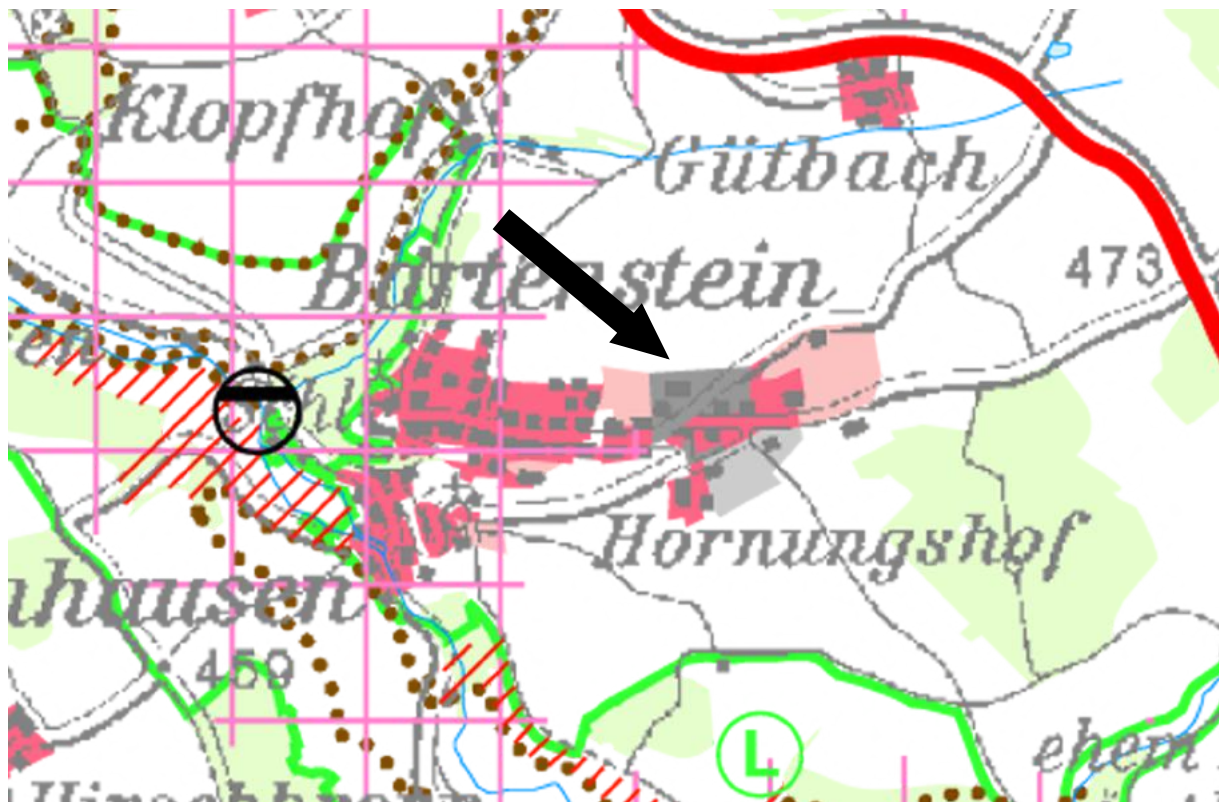


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

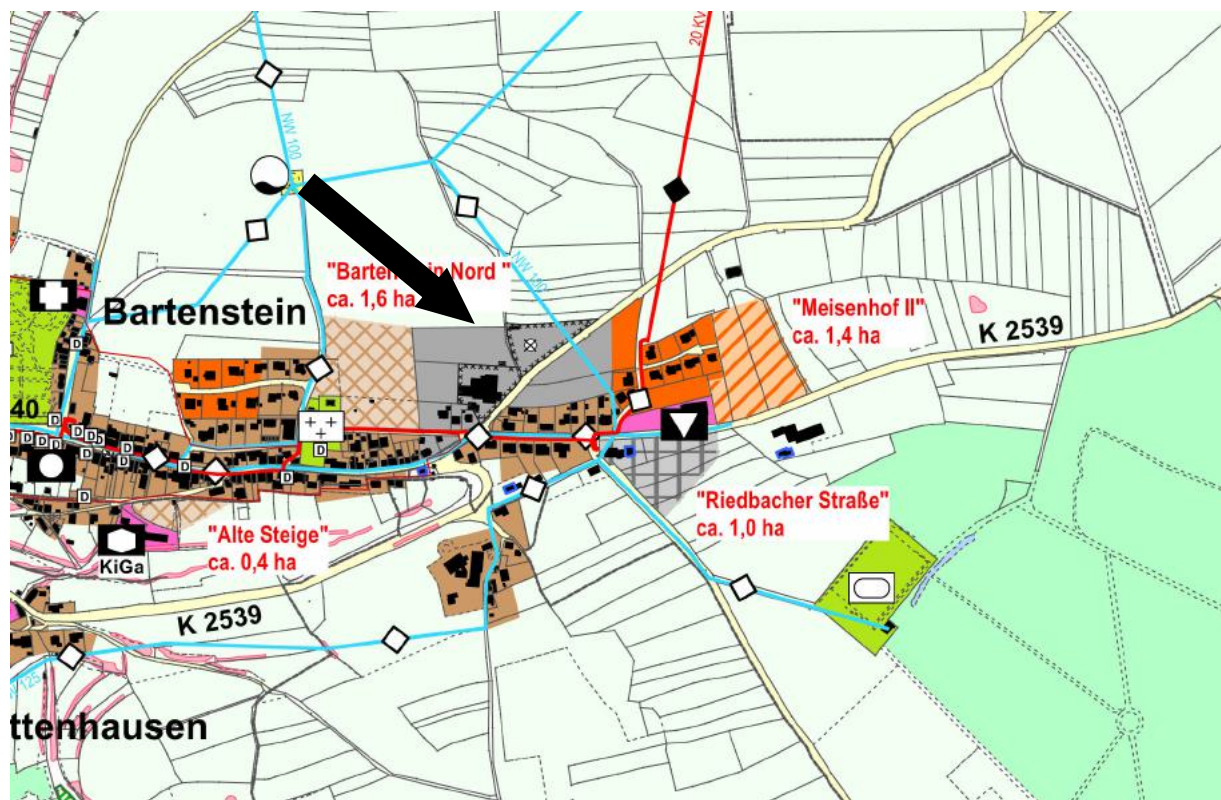


Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000

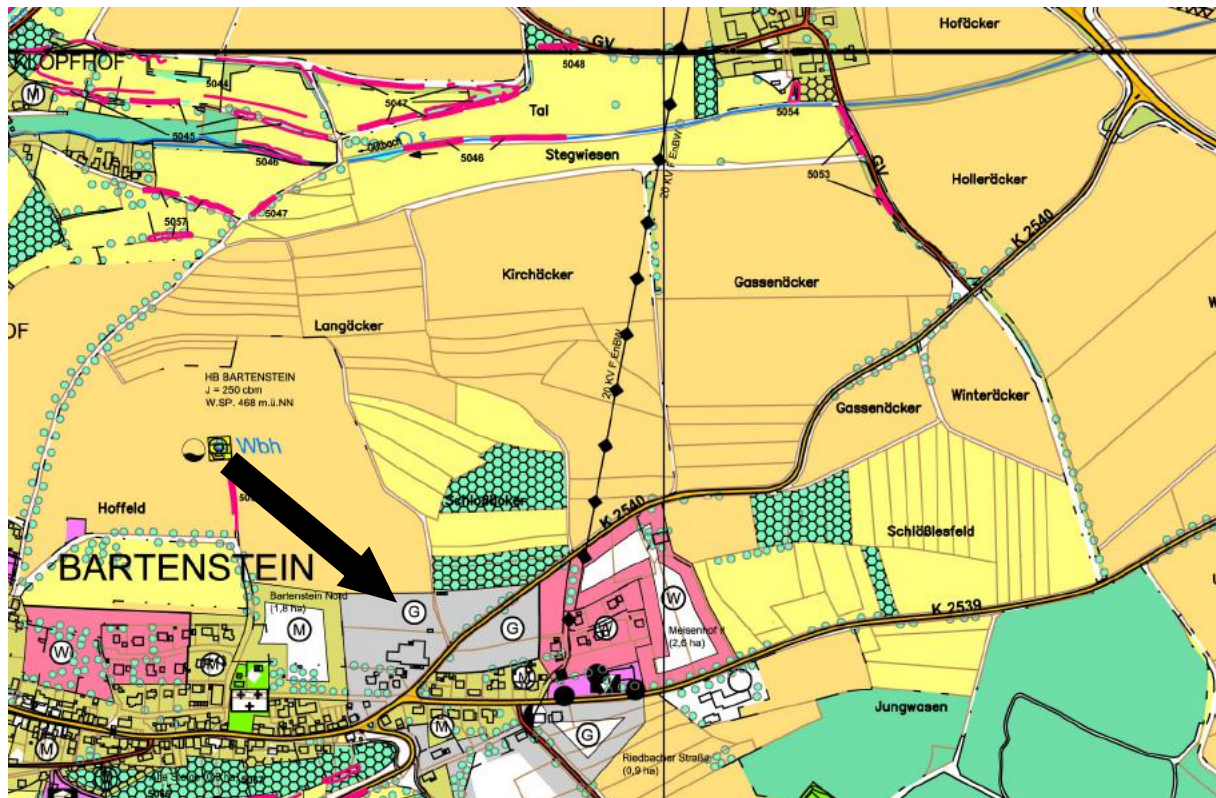


Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption werden im Bebauungsplan ein **Gewerbegebiet (GE) (Teilfläche 1) sowie eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) (Teilflächen 2 bis 4) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten für das festgesetzte Gewerbegebiet sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete gleichermaßen.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
2. **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
3. *Vergnügungsstätten.*

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist der **Annexhandel**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

Da die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 Nr. 1 bis 3 nicht der geplanten baulichen Nutzung entsprechen, wurden diese für unzulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets kann trotz der Einschränkungen erhalten bleiben.

Geräuschkontingentierung

Aufgrund der Geräuschkontingentierung des Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall vom 14.10.2025 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in vier Teilbereiche unterglie-

dert und die Teilflächen 2 bis 4 mit Emissionskontingenten belegt. Nähere Ausführungen hierzu unter Kapitel U.6.3.2 „Geräuschkontingentierung“ des Umweltberichts.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht vergelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 12,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen) dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf das geplante Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Hierdurch kann ein Spielraum zur Lage der Gebäude und technischen Anlagen im Gelände ermöglicht werden.

B.6.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Weitere Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf ausschließlich über die Betriebsgrundstücke erfolgen.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig.

B.6.1 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zur Kreisstraße Sichtfelder angelegt. Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

B.6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

Je Grundstück dürfen maximal zwei Zu- und Ausfahrten erstellt werden. Die maximale Breite der Zu- und Ausfahrten beträgt 6,5 m.

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

B.6.3 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.6.4 Grünflächen (private und öffentliche)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Die private Grünfläche (PG1: Eingrünung) und die öffentliche Grünfläche (ÖG1: Eingrünung) dienen jeweils zur Eingrünung des Gewerbegebietes hin zur freien Landschaft.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden eine Hecke und Laubbäume gepflanzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

B.6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen zur Pflanzung einer Hecke sowie Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

B.6.6 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand werden Vorgaben an die äußere Gestaltung von Gebäuden und technischen Anlagen gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung der Anlage in die Landschaft unterstützen. Grell leuchtende oder reflektierende Oberflächen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

Beleuchtungen sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Ferner ist die dauerhafte Beleuchtung der Fläche unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 35° oder Flachdächer auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten sind bezüglich Zahl und Größe nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

B.7.4 Einfriedungen

Massive Abschirmungen des Plangebiets sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Deshalb dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen, zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen

(z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.6 Stellplätze

Da auf den Baugrundstücken ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, kann auf den Bau zusätzlicher öffentlicher Stellplätze verzichtet werden.

B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über die Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540 besteht Anschluss an die Kreisstraße K 2538 Richtung Mulfingen sowie an die Bundesstraße B 290 Richtung Bad Mergentheim und Riedbach - Blaufelden - Rot am See.

B.8.2 Innere Erschließung

Der bestehende Gewerbebetrieb im Süden des Plangebiets schließt direkt an die Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540 an. Die Erschließung wird im Rahmen der Planung nicht geändert.

Die Erschließung der beiden nördlich gelegenen Bauplätze soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Eine Direktanbindung der Bauplätze an die Niederstettener Straße ist nicht vorgesehen.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Bartenstein Linde*. Hierrüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Riedbach - Schrozberg. Der Bau zusätzlicher Haltestellen aufgrund der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasser- und Stromversorgung

Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits an das Leitungssystem für Wasser und Strom angeschlossen. Ferner können die geplant Erweiterungsflächen an das Leitungssystem der Gemeinde angeschlossen werden.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits an das Abwassersystem der Gemeinde angebunden. Ferner können die geplanten Erweiterungsflächen das Abwassersystem angeschlossen werden.

B.10. Soziale Infrastruktur

Bartenstein ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG. Allerdings können bei Bebauungsplänen im Sinne von § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 4 sowie §§ 5 bis 14 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, wenn die Angaben der Anlage 2 des UVPG vorliegen und sämtliche Kriterien der Anlage 3 des UVPG behandelt werden.

Nachfolgend werden nur die Angaben gemäß der Anlagen 2 anhand der Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ergänzt, die nicht an anderer Stelle in der Begründung oder im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt sind.

B.12.1 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

B.12.2 Unfallrisiko

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist sind keine erheblichen Unfallrisiken zu erwarten.

Schrozberg, im Mai 2026

Förderer
(Bürgermeisterin)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Siehe Kapitel B.5.3 „Angrenzende und überplante Bebauungspläne“ der Begründung.

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Bartenstein im Gemeindegebiet Schrozberg, an der nördlichen Landkreisgrenze von Schwäbisch Hall. Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha. Der nördliche Bereich ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit Intensivgrünland eingesät ist. Im Osten der Grünlandfläche befindet sich eine Brachstelle (evtl. ehemals Lager von Mist) mit einer Größe von etwa 50 m². Im Osten führt ein Schotterweg entlang. Im Süden der Grünlandfläche befindet sich ein teilverdolter Trockengraben. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird bereits gewerblich genutzt. Er ist neben großflächiger Bebauung und einem hohen Anteil an versiegelter Fläche stark anthropogen überprägt. Um die Gebäude führt ein viel befahrener geschotterter Weg, dieser wird im angrenzenden Bereich als Lagerfläche für Holz, Gerätschaften, diverse Baustoffe sowie teilweise Schutt genutzt.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich intensiv genutztes Grünland. Nördlich grenzt eine freie Ackerfläche an. Östlich des Schotterweges befindet sich ein teilgeschotterter Lagerplatz mit landwirtschaftlichen Gerätschaften. Im Nordosten befindet sich ein Streuobstbestand.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst ein Nutzungs- und Biotoptypenkartierungen vom Mai 2021 und Januar 2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Studie zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Dezember 2021

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Baugrundgutachten mit Gründungsberatung

Vom Büro BFI ZEISER in Ellwangen wurde mit Datum vom 30.11.2020 eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung (vgl. ebd. S. 12 ff.) vorgelegt. In den chemischen Untersuchungen wurden aus sechs durchgeführten Bohrungen je eine Probe aus dem oberen Bodenbereich im Hinblick auf eine Verwertung außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten nach dem Parameterumfang der "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden) analysiert.

Die abfalltechnischen Einstufungen können der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.

Bodenart	Bohrung	Probe	VwV Boden		DepV	
			Einstufung	wegen	Einstufung	wegen
X	B 1	P 1/1	Z 0*	MKW	DK 0	-
A: T	B 2	P 2/1	Z 0	-	DK 1	Fluorid
T	B 3	P 3/1	Z 0	-	DK 1	Fluorid
X	B 4	P 4/1	Z 0*IIIA	Nickel	DK 0	-
X	B 5	P 5/1	Z 0*IIIA	Kupfer, Nickel	DK 0	-
A: T	B 6	P 6/1	Z 0	-	DK 0	-

Bild 6: Abfalltechnische Einstufung (BFI ZEISER 2020, S. 12)

Hinsichtlich der aus den Bodenproben (vgl. BFI ZEISER 2020, S. 12ff. i. V. m. Anlagen) analysierten Belastungen lässt sich zusammenfassend festhalten:

„Die in einigen Proben erhöhten Gehalte an Chrom, Kupfer, Nickel Zink sowie Fluorid sind geogen bedingt, also natürlicherweise in den Muschelkalkschichten vorhanden. Bei den MKW in P 1/1 wird es sich jedoch um eine lokale Belastung handeln; offenbar sind hier Schmieröle in geringer Menge versickert, was für eine Entsorgung auf einer Erddeponie jedoch unbedeutend ist.“

Die vorgenommenen Einstufungen basieren auf Mischproben aus punktuellen Bohrungen, die aufgrund inhomogener Verteilung nicht zwangsläufig repräsentativ für das spätere Aushubmaterial sein müssen. Sie dienen lediglich als Vorab-Information z. B. für Ausschreibungen. Beim Aushub anfallendes Material kann aufgrund inhomogener Zusammensetzung u. U. auch höher belastet sein.“

U.6.3.2 Geräuschkontingentierung

Von Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall wurde mit Datum vom 14.10.2025 eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgelegt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

„Um Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, ist im vorliegenden Untersuchungsbericht das Geräuschimmissionsniveau zu prüfen, dass durch die geplanten Gebietsnutzungen zu erwarten ist. An den maßgeblichen Immissionsorten wurde die Vorbelastung durch den Betrieb des Feuerwehrhauses in der Niederstettener Straße 6 [13] berücksichtigt. Geräusche anderer bestehender und zulässiger Anlagen und Betriebe in Bartenstein besitzen für das Vorhaben keine Beurteilungsrelevanz. Weitere Immissionsreserven sind somit nicht vorhanden. Als Voruntersuchung wurden zuerst die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem nach DIN 18005-1 [1] für Gewerbegebiete empfohlenen flächenbezogenen Schallausbreitungspegel von tags/ nachts jeweils 60 dB(A)/m² belegt. Damit wurde überprüft, ob das Plangebiet einer Geräuschkontingentierung zu unterziehen ist.“

Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung für die Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden können. Tagsüber bestehen gegen die Ansied-

lung von Gewerbebetrieben mit branchentypischen Geräuschemissionen keine Bedenken. Um aber nächtliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] zu vermeiden, wurden geeignete Geräuschkontingente für die Gewerbeflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Diese Geräuschkontingente wurden nach DIN 45691 [5] mit der Computer-Software SoundPLAN durchgeführt.

Die in Kapitel 6.2 tabellarisch sowie in den Anlagen tabellarisch und grafisch dargestellten schalltechnischen Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Zur grundsätzlichen Eignung von Gewerbegebieten in Bartenstein wurde die nordwestliche, knapp 0,2 ha große Teilfläche 1 weder tags noch nachts kontingentiert. Somit enthält der Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Schlossäcker‘ [10] eine Gewerbefläche ohne schalltechnische Einschränkungen durch Geräuschkontingente.**
- **Bei der Geräuschkontingentierung wurde berücksichtigt, dass der in der Teilfläche 4 gelegene Bestandsbetrieb in der Niederstettener Straße 5 angemessene nächtliche Kontingente erhält, die mindestens einem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen.**
- **Für das Plangebiet ‚Gewerbegebiet Schlossäcker‘ [10] wurden nach dem Optimierungsgrundsatz (vgl. Kapitel 6) folgende, nur nachts erforderliche Geräuschkontingente ermittelt, die Gewerbebetrieben mit jeweils nachts geringerem Geräuschverhalten als tags entsprechen (vgl. Kapitel 6.2):**
 - Teilfläche GE 1 ohne Begrenzungskontingent
 - Teilfläche GE 2 $L_{EK, Nacht} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$
 - Teilfläche GE 3 $L_{EK, Nacht} = 44 \text{ dB(A)/m}^2$
 - Teilfläche GE 4 $L_{EK, Nacht} = 46 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Geräuschkontingente und die richtungsbezogenen Zusatzkontingente von 0 -2 dB sind textlich und in der Planzeichnung im Bebauungsplan festzusetzen (vgl. Kapitel 7.1).
- **Eine gebietstypische Nutzung ist damit auskömmlich. Dies schließt aber ein potentielles Erfordernis für Maßnahmen nicht grundsätzlich von vornherein aus. Eine höhere Intensität an Betriebsgeräuschen erfordert ein höheres Maß an Sorgfalt bei der Planung. Insbesondere nachts verringert sich auf den Teilflächen GE 2, GE 3 und GE 4 der Gestaltungsspielraum und erfordert eine schalltechnische Auslegung der Betriebsstätten (z.B. Arbeiten in geschlossenen Hallen, lärmorientierte Lüftungs- / Kälte- / Klimatechnik) und eine deutliche Beschränkung des Geschehens im Freien (z.B. Fahrzeugfahrten, Verladen). Eine lärmoptimierte Ausrichtung und Gebäudeabschirmung erhöht grundsätzlich das Potential. (vgl. Kapitel 6.2)“ (S. 1f.).**

Teilfläche Bezeichnung	Flächengröße ca. in m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
Teilfläche GE 1 (Nordwest)	1.595	ohne Begrenzungskontingent
Teilfläche GE 2 (Nordost)	2.510	45
Teilfläche GE 3 (Südwest)	2.661	44
Teilfläche GE 4 (Südost)	4.227	46

Bild 7: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 13)

Zusatzkontingente für Richtungssektoren nach Anhang A.2 der DIN 45691

„Durch die ermittelten Geräuschkontingente wird der Planwert nicht an allen Immissionsarten ausgeschöpft. In Richtung der Immissionsorte mit Immissionsreserven könnten aus der Perspektive des Plangebiets höhere Emissionen abgestrahlt werden.“

Die DIN 45691 [5] beschreibt im Anhang A.2 die Möglichkeit, für einen oder mehrere Richtungssektoren die Geräuschkontingente durch richtungsbezogene Zusatzkontingente zu erhöhen. Das maximale Zusatzkontingent eines solchen Sektors ergibt sich aus der ganzzahlig abgerundeten Differenz zwischen dem Planwert und der Gesamtimmission (aller Teilflächen) am jeweiligen Immissionsort.

Im Bebauungsplan ist gemäß DIN 45691 [5] dann außer den Teilflächen auch der Bezugspunkt sowie die von ihm ausgehenden Sektoren mit Begrenzungslinien und Bezeichnung darzustellen.

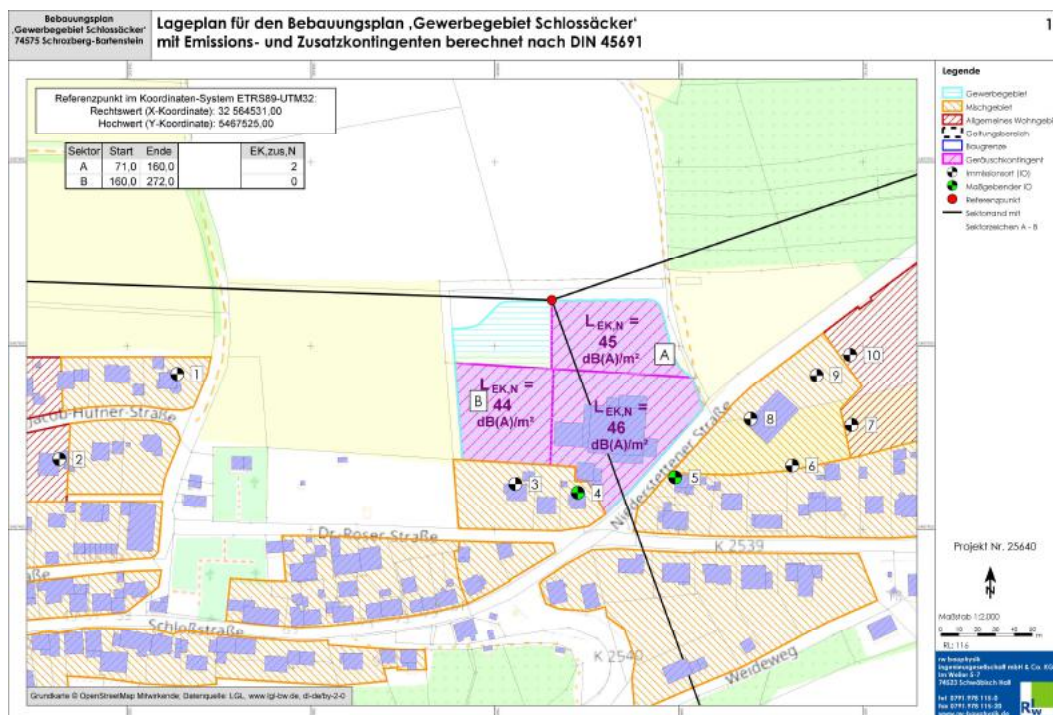
Vorliegend ergeben sich folgende sinnvolle Sektoren (ausgehend von der Nordrichtung im Uhrzeigersinn) mit diesen Zusatzkontingenten (vgl. Anlagen 1, 3):

Richtungssektor Bezeichnung	Anfang	Ende	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB
A	71 °	160 °	2
B	160 °	272 °	0

Bild 8: Richtungsbezogene Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 14)

Bezugspunkt: ETRS89-UTM32-Koordinate 32 564531 / 5467525 (vgl. Anlagen 1, 3).

Im Anhang 10 wird anhand eines allgemeinen Beispiels die Berechnung des Schalleistungspegels anhand einzelner kontingentierter Teilflächen beschrieben. Erstreckt sich ein Vorhaben / Gewerbebetrieb über nur einen Teil einer Teilfläche, so berechnet sich der Schalleistungspegel aus dem entsprechenden Flächenanteil. Erstreckt sich ein Betriebsgrundstück über mehrere Teilflächen und / oder Flächenanteile, so ergibt sich der Gesamtschalleistungspegel bei erlaubter Summation über die energetische Addition der Einzelpegel“ (S. 13f.).



Ergebnis

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „dass die Planwerte durch die Geräusch- und Zusatzkontingente in jedem Sektor eingehalten werden. Als Zwangspunkt stellt sich Immissionssort Nr. 4 Dr.-Röser-Straße 17 dar, an dem die Gesamtmissionen aller Teilflächen aus dem Gewerbegebiet ‚Gewerbegebiet Schlossäcker‘ [10] inkl. der nicht kontingentierten Teilfläche 1 mit einem nach DIN 18005-1 [1] für Gewerbegebiete empfohlen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² den Planwert größtmöglich ausschöpfen und zugleich keine Zusatzkontingente möglich ist“ (S. 15).

U.6.3.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde im Mai 2021 eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Relevanzeinschätzung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten für den nördlichen Geltungsbereich vorgenommen. Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Feldvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Gewässerökologie mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Dezember 2021 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

Da sich im Zuge der Planungen eine Vergrößerung des Geltungsbereichs ergeben hat, die das bereits bebaute Gewerbegebiet umfasst, wurde im Januar 2022 eine zweite, ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, Relevanzeinschätzung für den südlichen Geltungsbereich durchgeführt. Lebensräume für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im neu hinzugekommenen Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie

92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.7.4 „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG“.

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, dass mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen des Biotopverbundes. Außerhalb befinden sich nördlich Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte, die sich aus einem Streuobstbestand im Nordosten ergeben. Diese werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Prognose

Innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen des Biotopverbundes vom Vorhaben betroffen.



Bild 10: Biotopverbund, 1:2.000

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.6 Artenschutz

Nach einer Ortsbesichtigung durch die Kreisplanung am Februar 2021 wurde die potentielle Betroffenheit von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. gemäß Vogelschutz-Richtlinie wie folgt eingeschätzt: Die angrenzende Ackerfläche bietet einen möglichen Lebensraum für die Feldlerche. Die Nähe des geplanten Gewerbegebiets kann zu negativen Beeinträchtigungen führen. Dies wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über ein Gutachterbüro überprüft. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten waren im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der Störwirkung der angrenzenden Gebäude und fehlenden Habitatstrukturen nicht vorhanden. Im Plangebiet konnten bei einer Nachkartierung im Mai 2021 auch keine streng geschützten Pflanzen vorgefunden werden.

Im Zuge der Planungen ergab sich eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden. Diese führte jedoch aufgrund fehlender Lebensräume und intensiver Nutzung als Gewerbefläche zu keiner weiteren Betroffenheit von streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten. Dies wurde durch eine zweite, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, Relevanzeinschätzung im Januar 2022 überprüft. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet

konnten demnach europarechtlich streng geschützte Offenlandbrütern, wie die Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten durch das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt. Die Ergebnisse des im Dezember 2021 fertig gestellten Gutachtens werden unter Kapitel U.7.6.3 „Prognose der Betroffenheit“ zusammengefasst.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist laut faunistischem Gutachten keine Betroffenheit durch die Planung gegeben. Auch die weiteren untersuchten ökologischen Gilden wie frei-brütende Vogelarten, Gebäude bewohnende Vogelarten und Greifvogelarten sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Eine konkrete Maßnahmenfläche wird im weiteren Verfahren benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Stadt Schrozberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der überplanten Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung der Ortschaft Bartenstein und kann dabei bis zu 2 m/s an Fließgeschwindigkeit betragen. Wasser kann sich in Senken und vor allem im nördlichen Bereich des bestehenden Gebäudes sammeln. Die maximalen Überflutungstiefen können dort bei bis zu 1 m liegen. Zudem kann die überplante Fläche selbst von Starkregenabflüssen von Norden kommend betroffen sein. Wobei sich im aktuellen Bestand das Wasser in der Grabenstruktur zwischen den Flurstücken Nr. 360/15 und 360/13 sammelt.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hoch-

wasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans, welcher nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte werden daher innerhalb des Plangebietes keine baulichen Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt. Im Kapitel H „Hinweise und Empfehlungen“ werden jedoch unter H.6 „Oberflächenwasser“ Empfehlungen zur Minimierung von Risiken an baulichen Anlagen gegeben. Des Weiteren werden innerhalb des Geltungsbereichs Grünflächen mit Baumbepflanzung vorgesehen, welche der Risikominimierung durch Starkregenereignisse dienen können. Bäume und dauerbegrünter Boden können den Wasserrückhalt in der Fläche verbessern und bei Extremereignissen puffernd wirken.

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Es wurde eine Geräuschkontingentierung durch das Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall durchgeführt. *„Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung für die Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden können. Tagsüber bestehen gegen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit branchentypischen Geräuschemissionen keine Bedenken. Um aber nächtliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] zu vermeiden, wurden geeignete Geräuschkontingente für die Gewerbeflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen sind“* (S. 3).

Der Anregung wurde gefolgt und die entsprechenden Geräuschkontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Kapitel U.6.3.2 „Geräuschkontingentierung“ wird verwiesen.

U.7.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keiner der 5 Wertstufen. Es ist als „unbewertet (Keine Daten)“ aufgeführt.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Nach der „Bodenpotenzialkarte“ liegt das Plangebiet für den noch unbebauten nördlichen Teil in dem:

Vorbehaltspotenzial II

mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

Der südliche, bereits bebaute Teil wird nicht bewertet.

Damit weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche auf.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlast:

- **Objektnummer 01423-000 AS „Zimmerei Hoffmann“**

Bei der Altlast handelt es sich um Rückstände des Altstandortes. Der Handlungsbedarf wird mit Stufe B angegeben, die Gefahrenlage mit „hinnehmbar“ eingeschätzt, wobei eine Neubewertung bei Änderung der Exposition notwendig ist.

Anstehende Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altlast sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Bodenaushub ist zu separieren, analytisch zu deklarieren und einer fachgerechten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Falls Ausbaumaterial auf dem Gelände verbleiben soll, ist dieses ebenfalls vorab analytisch zu deklarieren.

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert (Basisszenario) und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung.

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und liegt am nordöstlichen Ortstrand von Bartenstein. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Dauergrünland bewirtschaftet wird. Im Südosten der Grünlandfläche befindet sich eine Brachstelle (evtl. ehemals Lager von Mist) mit einer Größe von etwa 50 m². Im Osten führt ein landwirtschaftlich genutzter Schotterweg in Richtung offene Landschaft entlang. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbefläche genutzt.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches. Der Schotterweg kann als Spazierweg in die angrenzende offene Landschaft genutzt werden.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Bartenstein verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Die Zuwegung in die freie Landschaft, die zur Naherholung genutzt werden kann, bleibt erhalten. Für das Gewerbegebiet ist eine Eingrünung zur freien Landschaft geplant. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geben das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und be-

drohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Der Bestand der im Mai 2021 und Januar 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Dauergrünland bewirtschaftet wird. Im Südosten der Grünlandfläche befindet sich eine Brachstelle (evtl. ehemals Lager von Mist) mit einer Größe von etwa 50 m². Im Osten führt ein landwirtschaftlich genutzter Schotterweg in Richtung offene Landschaft entlang. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbefläche genutzt.

Da eine Betroffenheit von streng geschützten Offenlandbrütern, wie die Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung mit der Erstellung eines faunistischen Gutachtens beauftragt.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Erfassungs- und Auswertungsbogen

Bestand

Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	5.700	74.100
33.80	Zierrasen	4	4 - 12	1,0	4	20	80
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	8 - 15	1,0	11	2.070	22.770
44.30	Heckenzaun	4	4 - 6	1,0	4	20	80
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	1.610	1.610
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	260	260
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1 - 2	1,0	1	590	590
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1,0	2	1.427	2.854
60.41	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	2	2	1,0	2	1.870	3.740
Summe						13.567	106.084

Erfassungs- und Auswertungsbogen

Planung

Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.80	Zierrasen	4	4	1,0	4	3.272	13.090
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	8.818	8.818
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	1.477	1.477
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	14	10 - 16	1,0	14	582	8.148
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	4 - 8	1,0	640	12	7.680
Summe						13.567	39.212

Bilanz

Gebiet	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	106.084
Planung	Punkte nach dem Eingriff	39.212
Summe		-66.872

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der oben aufgelisteten un bebauten Biotope werden diese ökologisch abgewertet und es gehen wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwar Pflanzgebote als Ausgleich und zur Eingrünung geplant, diese Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung jedoch nur abmildern. Es entstehen daher insgesamt betrachtet negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.

Es wird durch die vorliegende Planung ein Ökopunktedefizit von -66.872 Ökopunkten im Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erzeugt. Diese sind auszugleichen.

Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist laut faunistischem Gutachten keine Betroffenheit durch die Planung gegeben. Auch die weiteren untersuchten ökologischen Gilden wie frei-brütende Vogelarten, Gebäude bewohnende Vogelarten und Greifvogelarten sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation
(wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen (126). Der geologische Untergrund besteht im Süden aus Oberem Muschelkalk und im Norden aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus mittel und mäßig tief entwickeltem Pelosol und Braunerde-Pelosol (oft pseudovergleyt) aus tonreicher Lettenkeuper Fließerde zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm, Schluff und Ton aus Kalkverwitterungslehm und Kalkstein. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet.

Der Geltungsbereich wird in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden als Siedlungsfläche dargestellt. Siedlungsflächen sind in den Bodenkarten nicht definiert. Aus diesem Grund werden in der Bewertung die Bodenfunktionen der angrenzenden Flächen herangezogen.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1.5	6
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch-sehr hoch	3.5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Boden“ zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Boden“ wider.

Bilanz Eingriffsregelung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010).

Erfassung- und Auswertungsbogen						Bestand			
Gebiet Bestand	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	1.870		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	2.017		1	1	1	0	8.068	8.068	8.068
offene Flächen	9.680		2	1,5	3,5	0	77.440	58.080	135.520
Summe	13.567					0	85.508	66.148	143.588

Erfassungs- und Auswertungsbogen						Planung			
Gebiet Planung	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	10.295		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	3.272		2	1,5	3,5	0	26.179	19.634	45.814
Summe	13.567					0	26.179	19.634	45.814

Bilanz

	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	85.508	26.179	-59.329
	W	66.148	19.634	-46.514
	F	143.588	45.814	-97.774
Summe		98.415	30.542	-67.872

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4 = 16 Ökopunkte

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W); Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Auf diesen Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-) Stoffe sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen werden durch die Bautätigkeit in Teilen verdichtet. Insgesamt betrachtet entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung ein Ökopunktedefizit von -67.872 Ökopunkten im Schutzgut „Boden“ erzeugt. Diese sind auszugleichen.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und liegt am nordöstlichen Ortstrand von Bartenstein. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Dauergrünland bewirtschaftet wird. Im Südosten der Grünlandfläche befindet sich

eine Brachstelle (evtl. ehemals Lager von Mist). Im Osten führt ein Schotterweg entlang. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbefläche genutzt.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Bartenstein verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch das geplante Baugebiet werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Teilweise ist das Plangebiet jedoch schon mit Gewerbebebauung belegt. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die -neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser erfolgt hier verbal-argumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

Bestand

Innerhalb der Fläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche befindet sich ferner in keinem Wasserschutzgebiet.

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Oberem Muschelkalk und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Dieser wird als überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und/oder Karstgrundwasserleiter mit einer mittleren Durchlässigkeit angegeben.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,36 ha und liegt am nordöstlichen Ortstrand von Bartenstein. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbefläche genutzt. Bei der Fläche im Norden handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Dauergrünland bewirtschaftet wird. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden. Die Fläche ist relativ eben. Der angrenzende Schotterweg und die Ortstraße neigen sich Richtung Siedlung. Eine siedlungsrelevante Kaltluftproduktion bzw. ein siedlungsrelevanter Kaltlufttransport kann nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist im Norden von Wiesenfläche geprägt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Die Fläche ist von der Ortsstraße durch einen Lagerplatz mit Hecke und das schon bestehende Gewerbegebäude kaum einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung von Bartenstein verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Zur Eingrünung sind Grünflächen mit Bepflanzung geplant. Insgesamt betrachtet entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprä-

gendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Prognose

Es bestehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes sowie der Kreisstraße K 2540 kommen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ der Stadt Schrozberg bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet. Ferner befindet sich die Fläche seit mehreren Jahren im Fokus der Stadt Schrozberg für eine bauliche Entwicklung, so wurde sie bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Überdies stellt das Plangebiet eine sinnvolle Alternative zur gewerblichen Baufläche „Meisenhof“ südlich der Bundesstraße dar, welche überplant werden soll. Zusätzlich bietet die Fläche die Option für eine Erweiterung Richtung Norden.

Mögliche Immissionskonflikte können durch eine Geräuschkontingentierung vermieden werden. Die Planung wirkt sich somit nicht negativ auf die Umgebungsbebauung aus.

Ferner wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die Bedürfnisse einer gewerblichen Bebauung angepasst sowie die Bestandsbebauung berücksichtigt.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

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

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Daher kommt es nur im nördlichen Bereich teilweise zu einer Überplanung des Offenlandes. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010). Insgesamt wird durch die vorliegende Planung und die damit verbundene Flächenversiegelung, trotz Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (planintern), ein Ökopunktedefizit von -134.744 Ökopunkten erzeugt. Dieses muss extern ausgeglichen werden.

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	106.084	39.212	-66.872				
Boden	98.415	30.542		-67.872			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-66.872	215.727	148.855	-
Boden	-67.872	0	-67.872	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-134.744	215.727	80.983	-

Insgesamt können durch die Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme 215.727 Ökopunkte generiert werden. Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ 134.744 Ökopunkte als Ausgleich zugewiesen. Bei einer Umsetzung aller planinternen und externen Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.9. Maßnahmenkonzeption

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen)

und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzung einer Hecke (Flächenhaftes Pflanzgebot),
- Pflanzung von 12 Laubbäumen innerhalb des Baugebietes (Einzelpflanzgebote).

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen ist folgende Maßnahme:

- eM1: Als externer Ausgleich ist die Entwicklung einer Magerwiese und strukturreicher, gewässerbegleitender Vegetation entlang des Kalkofenbachs in der Nähe von Riedbach und Heuchlingen vorgesehen.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September.

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Es sind keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

U.10.4 Zusammenfassung

Die Planung dient der Gewerbeentwicklung im Teilort Bartenstein. Bei der städtebaulichen Konzeption wird am ortstypischen Erscheinungsbild festgehalten. Mit der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im südlichen Geltungsbereich fügen sich die neuen Gewerbeflächen in die Umgebung ein. Die Festsetzungen werden dementsprechend gefasst.

Erschlossen wird das nördliche Plangebiet durch eine neue Erschließungsstraße welche an eine bestehende Einmündung zur Kreisstraße anschließt. Daneben besteht für das Flurstück Nr. 360/13 im südlichen Bereich bereits eine ausreichende Erschließung, welche für das gesamte Grundstück genutzt werden kann.

Eingebunden wird die Baufläche von einem 5,0 m breiten umlaufenden Grünstreifen, der als Eingrünung gegenüber dem Außenbereich sowie als Ausgleich dient.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und liegt am nordöstlichen Ortstrand von Bartenstein. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Dauergrünland bewirtschaftet wird. Im Südosten der Grünlandfläche befindet sich eine Brachstelle (evtl. ehemals Lager von Mist) mit einer Größe von etwa 50 m². Im Osten führt ein landwirtschaftlich genutzter Schotterweg in Richtung offene Landschaft entlang. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbefläche genutzt.

Der Untersuchungsumfang umfasst ein Nutzungs- und Biotoptypenkartierungen vom Mai 2021 und Januar 2022 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Da eine Betroffenheit von streng geschützten Offenlandbrütern, wie die Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung mit der Erstellung eines faunistischen Gutachtens beauftragt.

Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist laut faunistischem Gutachten keine Betroffenheit durch die Planung gegeben. Auch die weiteren untersuchten ökologischen Gilden wie frei-brütende Vogelarten, Gebäude bewohnende Vogelarten und Greifvogelarten sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es zu Verlusten von Wiesenflächen und anderen mäßig wertvollen Biotoptypen. Dadurch gehen wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Des Weiteren werden wertvolle Flächen für die im Umweltbericht aufgeführten Schutzgüter in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und zur Kompensation werden innerhalb des Bebauungsplanes Grünflächen mit Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Dennoch kommt es zu einem Gesamt-Ökopunktedefizit von 134.744 Ökopunkten, die auszugleichen sind.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau

beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Insgesamt können durch die Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme 215.727 Ökopunkte generiert werden. Davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ 134.744 Ökopunkte als Ausgleich zugewiesen.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Februar und Mai 2021, Januar 2022
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	25.03.2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten „Studie zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG“	Büro für Gewässerökologie	Dezember 2021
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Schloßäcker**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Gewerbegebiet (GE1)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des **Annexhandels**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2, GEe3 und GEe4)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme des **Annexhandels**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente:

Teilfläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m ²
GE TF 1	1.595	ohne Begrenzungskontingent
GE TF 2	2.510	45
GE TF 3	2.661	44
GE TF 4	4.227	46

Bild 11: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 17)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - B und die sich darin befindlichen Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,nachts}$:

Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB
A 71 ° - 106 °	2
B 106 ° - 272 °	0

Bild 12: Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 18)

Der Bezugspunkt im Plangebiet für die Richtungssektoren besitzt folgende Koordinaten:
ETRS89 UTM32 Rechtswert / X-Koordinate 32 564531 ; Hochwert / Y-Koordinate 5467525

Die Winkelangaben für die Richtungssektoren entsprechen denjenigen für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird auf maximal 12,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum

höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, sind nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf ausschließlich über die Betriebsgrundstücke erfolgen.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünfläche Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freigehalten werden, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück dürfen maximal zwei Zu- und Ausfahrten erstellt werden. Die maximale Breite der Zu- und Ausfahrten beträgt 6,5 m.

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzte Grünflächen sind unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche (ÖG 1: Eingrünung) festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche (PG 1: Eingrünung) festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote**EPfg 1 Einzelbäume zur Eingrünung nach Westen**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind gemäß Planeintrag schmal- bis mittelkronige Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig.

Alle Bäume sind gemäß der unten stehenden Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang ab 12-14 cm:

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Fraxinus Ornus</i> „Louisa Lady“	Blumenesche
<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Hecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 1-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stamm- und Fraßschutz zu versehen. Die an die Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 2:

Aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.9 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Schloßäcker**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung von Bauteilen muss unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen in die Landschaft unterstützen. Diesbezüglich ist die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

Beleuchtungen sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 35° oder Flachdächer auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

O.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. An den landschaftsbezogenen Außengrenzen sind zusätzlich frei wachsende Hecken zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sowie in den festgesetzten Grünflächen sind allgemein unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) darf mit freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgut-

achtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend Überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.02.2022
Auslegungsbeschluss	am	26.01.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.01.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.02. bis	03.03.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	22.05.2026

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

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

Schrozberg,
den 26.01.2026

Schrozberg,
den 19.05.2026

gez.
Förderer
(Bürgermeisterin)

.....
Förderer
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.05.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Stadt Schrozberg möchte ihre Bauflächen im Teilort Bartenstein neu strukturieren. Um einen (teilweisen) Ersatz für die entfallenden gewerblichen Bauflächen im Baugebiet „Meisenhof“ zu schaffen sowie auch weiterhin Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden vorhalten zu können, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ am nordöstlichen Ortsrand aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Kreisstraße K 2540 und umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Das Gebiet beinhaltet neben zwei gewerblichen Bauplätzen im Norden auch das Betriebsgelände eines bestehenden Gewerbebetriebs im Süden. Die Erweiterungsflächen sind zum aktuellen Zeitpunkt unbebaut und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits an die Niederstettener Straße angebunden. Die Erschließung wird im Rahmen der Planung nicht geändert. Die Erschließung der beiden nördlich gelegenen Bauplätze soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Um das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen sowie einen Teil des Eingriffs auszugleichen wurden ferner Grünflächen an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze festgesetzt.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schrozberg bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Demzufolge wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB beschriebene Entwicklungsgebot erfüllt.

Es wurde eine Geräuschkontingentierung durch das Büro rw Bauphysik erstellt sowie teilweise Lärmkontingente festgesetzt.

Weiterhin konnte eine Betroffenheit von streng geschützten Offenlandbrütern innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wurde ein faunistisches Gutachten durch das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung erstellt. Im Rahmen des Gutachtens konnte keine Betroffenheit ermittelt werden.

Da der Eingriff (Ökopunktedefizit 134.744 Ökopunkte) nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Insgesamt können durch die Umsetzung planexterner Ausgleichsmaßnahme 215.727 Ökopunkte generiert werden. Davon werden dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ 134.744 Ökopunkte als Ausgleich zugewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.02. bis 25.03.2022 durchgeführt. Es wurde eine Stellungnahme seitens der Bürgerschaft vorgebracht, diese wurde zur Kenntnis genommen. Ferner wurde seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt, die Angaben zu einer Altlast innerhalb des Plangebiets anzupassen (Landratsamt Schwäbisch Hall, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde), Angaben zu Sichtfeldern auf die Kreisstraße zu ergänzen sowie diese im Planteil darzustellen (Landratsamt Schwäbisch Hall, Untere Straßenbaubehörde). Weiterhin sollte ein Standort für eine Trafostation in den Planteil aufgenommen werden (Netze BW Öhringen). Den Anregungen wurde gefolgt und die Unterlagen entsprechend ergänzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Anschluss im Zeitraum vom 02.02. bis 03.03.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel angehört. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde angeregt, geotechnische Hinweise in den Schriftteil aufzunehmen sowie seitens des Regionalverband Heilbronn-Franken angeregt, die Angaben zum Regionalplan zu korrigieren. Den Anregungen wurde gefolgt und der Schriftteil nachrichtlich angepasst. Da aufgrund der Anpassung die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt wurden, konnte auf eine erneute Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verzichtet werden.

Der Gemeinderat der Stadt Schrozberg hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“ in öffentlicher Sitzung am 18.05.2026 als Satzung beschlossen.