

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ROT AM SEE – SÜD II“
IN ROT AM SEE**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	10
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	10
B.4. Übergeordnete Planungen	12
B.4.1 Regionalplanung	12
B.4.1.1 Regionalplan	12
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	12
B.5. Kommunale Planungsebene	13
B.5.1 Flächennutzungsplan	13
B.5.2 Landschaftsplan	13
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	13
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	16
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
B.6.3 Nebenanlagen	17
B.6.4 Bauweise	17
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	17
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
B.6.7 Sichtfelder	17
B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.6.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	18
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
B.7. Örtliche Bauvorschriften	18
B.7.1 Äußere Gestaltung	18
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	18
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
B.8. Verkehr	19
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	19
B.8.2 Innere Erschließung	19
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.9.1 Wasserversorgung	19
B.9.2 Abwasserbeseitigung	19
B.9.3 Stromversorgung	19
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	19
B.10.1 Umweltverschmutzung	20
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	Regionalplanung	21
U.5.1.1	Regionalplan	21
U.5.1.2	Landschaftsrahmenplan	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	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
U.6.3.2	Geruchsgutachten	22
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	26
U.7.1	Schutzgebiete	26
U.7.2	Biotopschutz	26
U.7.3	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	26
U.7.4	Artenschutz	26
U.7.4.1	Rechtliche Grundlagen	26
U.7.4.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	27
U.7.4.3	Prognose der Betroffenheit	27
U.7.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	28
U.7.4.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	28
U.7.5	Gewässerschutz	29
U.7.6	Denkmalschutz	29
U.7.7	Immissionsschutz	30
U.7.8	Landwirtschaft	30
U.7.9	Wald und Waldabstandsflächen	30
U.7.10	Altlasten	30
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	31
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	31
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	31
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
U.8.1.3	Schutzgut Boden	32
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	33
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	34
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	34
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	35
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	36
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	37
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	37
U.9.	Maßnahmenkonzeption	38
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	38
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38

U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	38
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	39
U.9.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	39
U.9.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	39
U.9.3.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	39
U.9.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	39
U.9.5	Maßnahmen für Krisenfälle	40
U.10.	Zusätzliche Angaben	41
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	41
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	41
U.10.4	Zusammenfassung	41
U.10.5	Referenzliste	43
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	45
O	Örtliche Bauvorschriften	47
H	Hinweise und Empfehlungen	49
	VERFAHRENSVERMERKE	51
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	53
	ANHANG	
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)	
	Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM6, eM7, eM8)	

ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung, Dezember 2017
Geruchsimmissionsprognose, Müller-BBM GmbH, 16.03.2020

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Bestehende Bebauung sowie Erweiterungsfläche, 1:4.000	9
Bild 2:	Geltungsbereich, 1:5.000	11
Bild 3:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	14
Bild 4:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung", 1:10.000	14
Bild 5:	Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000	15
Bild 6:	Luftbild, 1:5.000	15
Bild 7:	Ausschnitt Karte „Kulturdenkmale“, ohne Maßstab	30

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht
- Begründung
- 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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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

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

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

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- 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“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Geruchsgutachten

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rot am See verfügt südlich des Hauptortes über gewerbliche Flächen. Das bestehende **Gewerbegebiet „Oberwinden“** befindet sich südlich der Gemeinde Rot am See in Richtung Niederwinden und grenzt im Osten an die B 290. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberwinden“ ist am 26.05.2006 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Rot am See verfügt neben international exportierenden Unternehmen über eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben. Diese sind überwiegend im Gewerbegebiet „Oberwinden“ angesiedelt. Die Flächenkapazitäten dieses Gewerbegebietes sind bis auf eine kleine Restfläche ausgeschöpft. Freie und verfügbare Gewerbeflächen in den Teilorten des Gemeindegebietes sind keine mehr vorhanden. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Planung weitere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Das neu geplante **„Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“** befindet sich südlich des bestehenden Gebietes.

Die Flächen des Bebauungsplans liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Ziel ist es, die vorhandenen Flächen, städtebaulich zu ordnen und sie für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Oberwinden“ ist so angelegt, dass eine Stichstraße Richtung Süden führt. Diese wurde mit dem Hintergrund so geplant, dass darüber ein neues Gebiet im Süden erschlossen werden kann.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken 2020 erstellt aktuell ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Darin sind die räumliche Entwicklungspriorität und der Ausweisungsumfang für das Gebiet mit vorerst 8,4 ha vorgesehen. Die Gemeinde möchte darüber hinaus eine zukünftige Entwicklung in Richtung Süden ermöglichen. Daher wird das Plangebiet als Gesamtkonzept entwickelt, jedoch bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten realisiert. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Planung das Gesamtkonzept ebenfalls mit dargestellt und der Bereich der Entwicklungsreserven allerdings farblich schwächer abgebildet. Im ersten Schritt wird eine Ausweisung mit ca. 5,0 ha vorgenommen.

Der vorliegende Entwurf beinhaltet mehrere Punkte, die diesen im Wesentlichen prägen. Das Gebiet verfügt über ein Regenrückhaltebecken, welches am topographisch tiefsten Punkt errichtet werden muss. Dies ist im vorliegenden Gebiet der südöstliche Bereich. Das Gewerbegebiet ist derzeit über die Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet im Norden erschlossen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Straßenbauamt konnte einer Ausfahrt Richtung Süden nach Crailsheim auf die B 290 zugestimmt werden. Bei einer Besichtigung des Geländes und der Sichtbeziehungen vor Ort durch die zuständige Fachbehörde, wurde der genaue Punkt der Ausfahrt festgelegt. Daran angeknüpft baut sich die innere Erschließung des Gebietes auf.

Momentan befindet sich im Bereich zur Bundesstraße eine landwirtschaftliche Fläche im privaten Eigentum. Da diese Fläche in der vorliegenden Planung mit einbezogen wird, wird im Gegenzug im südwestlichen Bereich der späteren Erweiterung des Gebietes eine landwirtschaftliche Fläche im Flächentausch vorgesehen.

Die Eingrünung des Gebietes soll langfristig bestehen und wird daher nicht im derzeitigen Geltungsbereich der vorliegenden Planung festgesetzt, sondern ist im südlichen Bereich der Erweiterung des Gebietes als externe Maßnahme vorgesehen. Damit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Eingrünung erfolgt, welche bei einer späteren Erweiterung nicht wieder durch Baufläche überplant wird.

Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind Firmen der Metallverarbeitung, Baumaschinen bis hin zu Logistikdienstleistungen vertreten.

Der Gemeinde liegen bereits einige Vormerkungen für das Gewerbegebiet der vorliegenden Planung vor. Dabei handelt es sich um Erweiterungen vorhandener Betriebe sowie örtlicher Handwerksbetriebe mit einem Gesamtflächenbedarf von 2,2 ha.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung wurde am 22. Oktober 2018 gefasst.

Im folgenden Bild ist der Ursprungs Bebauungsplan „GE Oberwinden“ sowie die geplante Erweiterung dargestellt. Aufgrund der nicht aktuellen Daten des GIS Systems, sind die verkauften Flächen lediglich benannt. Tatsächlich sind diese Flächen jedoch schon bebaut. Des Weiteren ist in dieser Abbildung dargestellt wie die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes angedacht ist.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde die vorhandene Geruchssituation, die hauptsächlich von der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Teilorte Ober- und Niederwinden resultieren, thematisiert. In einer überschlägigen Geruchsberechnung der Behörde ergab sich eine theoretische Überschreitung der Geruchsbelastung nicht nur im vorliegenden Plangebiet sondern auch im bestehenden Gewerbegebiet. Tatsächlich jedoch ist bisher vor Ort bisher weder eine Geruchsproblematik aufgetaucht, noch in der Aufstellung des bestehenden Gewerbegebietes thematisiert worden. In mehreren Abstimmungsgesprächen wurde vereinbart, dass das Landratsamt und die Gemeinde ein Geruchsgutachten beauftragen.

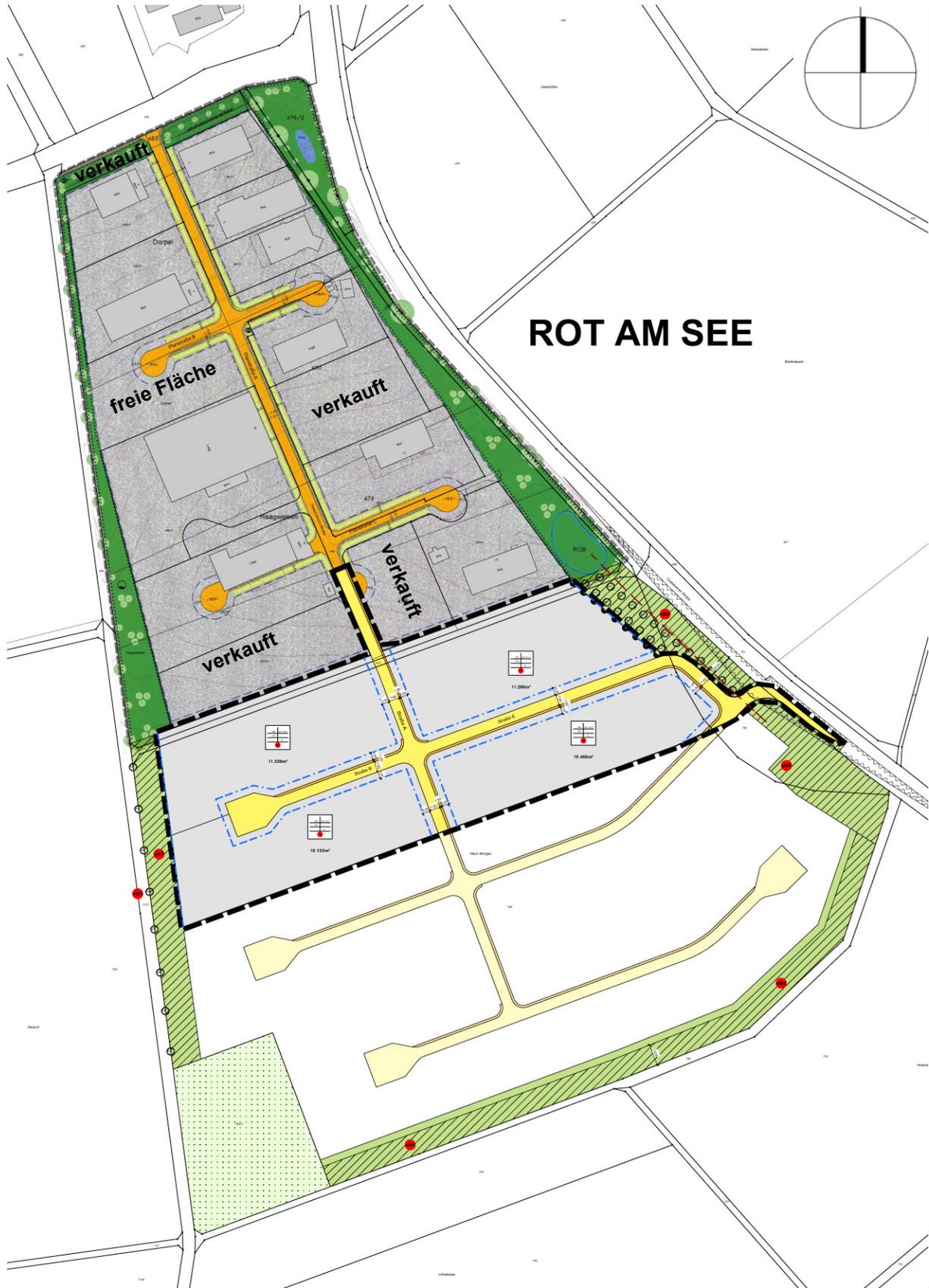


Bild 1: Bestehende Bebauung sowie Erweiterungsfläche, 1:4.000

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an das im Norden angesiedelte Gewerbegebiet „Oberwinden“ und ist die Weiterentwicklung dieses Gebietes. Die Entwicklungsgrenze verläuft im Westen entlang der Gemeindestraße und im Süden entlang eines Feldwegs.

Eine Ausfahrt auf die B 290 ist geplant. Diese Ausfahrt ist in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als eine Rechtsabbiegespur auf die B 290 in Richtung Süden vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zum nördlich ansässigen Gewerbegebiet, von welcher Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten, sowie eine Ringstraße abgehen.

Durch die unmittelbar angrenzenden großzügig konzipierten Grünflächen (externe Maßnahmen) besteht für die Gemeinde Rot am See die Möglichkeit die bereits geschaffene Ortseingangssituation des Gewerbegebietes „Oberwinden“ im vorliegenden Bebauungsplan zu aufzunehmen und fortzuführen. Die grünordnerische Konzeption sieht zur freien Landschaft im Süden und im Osten eine ausreichend angelegte Eingrünung mit einer heimischen Gehölz- bepflanzung vor. Ebenfalls wird die vorhandene Baumreihe im Westen erhalten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Grünstrukturen
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,9 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- | | | |
|--------------------|--------|--------|
| • Bruttobauflächen | 4,3 ha | 87,8 % |
| • Verkehrsflächen | 0,6 ha | 12,2 % |

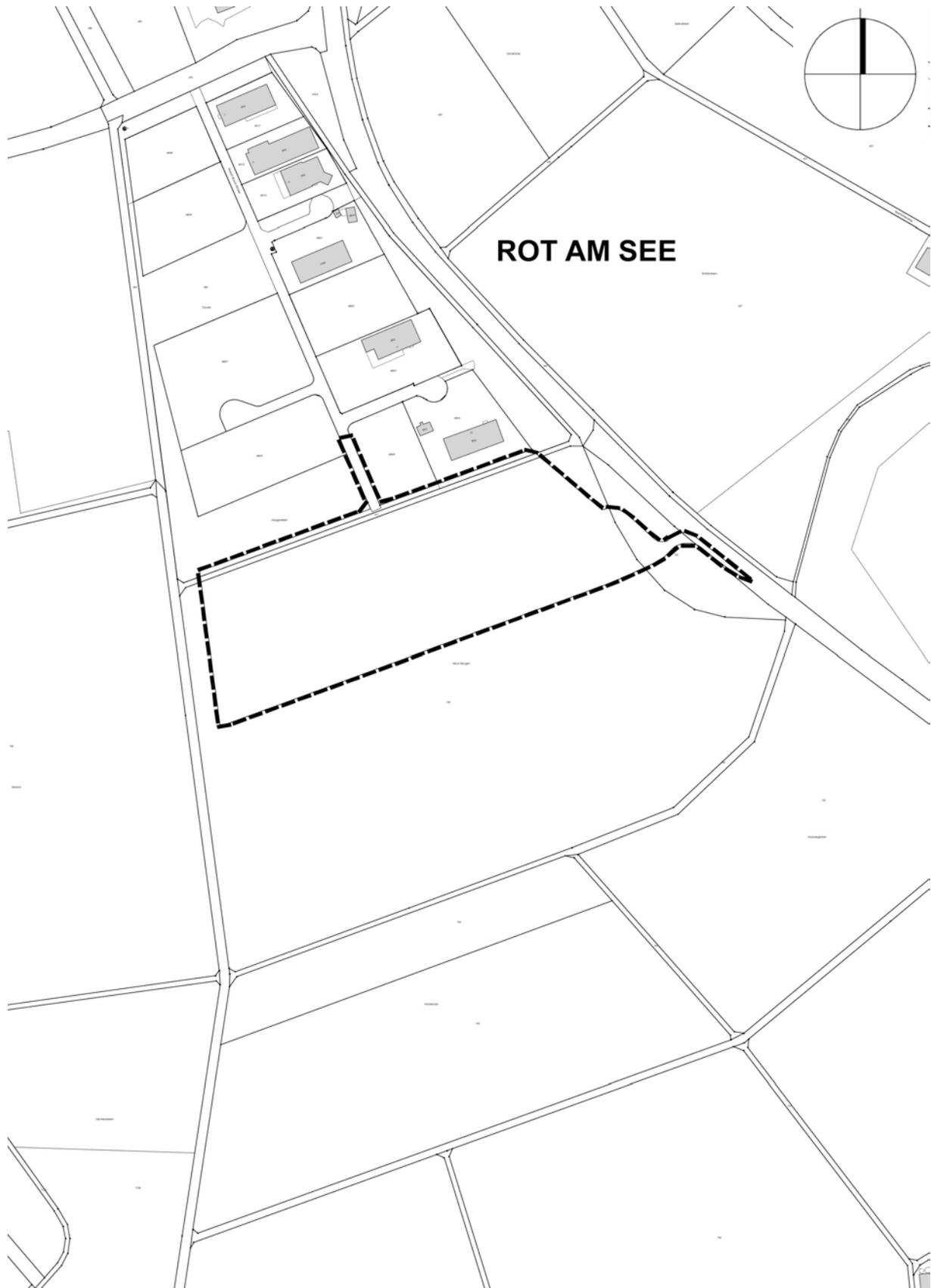


Bild 2: Geltungsbereich, 1:5.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan



Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Gemäß der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich die Fläche in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Der Plansatz 3.2.3.3 hierzu lautet:

Z (3) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhangs und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Beurteilung:

Da das Verfahren zur 18. Änderung noch nicht abgeschlossen und damit eine Lage des Plangebiets außerhalb des rechtsverbindlichen IGD-Schwerpunkts gegeben ist, greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte.

Die Voraussetzungen „Lage im Anschluss an einen bestehenden IGD-Schwerpunkt“, „keine entgegenstehenden sonstigen Ziele der Raumordnung“, „Lage auf den Entwicklungsachsen“ und „Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV/SPNV“ sind erfüllt. Die Voraussetzung „Maximale Überschreitung der Fläche des IGD-Schwerpunkts um 25 %“ wird nicht eingehalten. So beläuft sich die Fläche des bestehenden Schwerpunkts auf 11,1 ha, woraus sich bei einer Erweiterung um 4,9 ha eine Überschreitung von 44,1 % ergibt. Allerdings wurde mit dem für die Ausnahmeerteilung zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart in der Vergangenheit vereinbart, dass bis zur Rechtskraft der 18. Änderung das Kriterium „Begrenzung der Überschreitung auf maximal 25 % der Schwerpunktfäche“ unberücksichtigt bleiben kann, sofern das Plangebiet vollumfänglich innerhalb einer Planfläche nach dem Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegt und die übrigen Voraussetzungen eingehalten sind. Dies ist vorliegend gegeben.

So sind auch die den regionalen Freiraumbelangen zuzurechnenden Voraussetzungen erfüllt.

Zudem können nachteilige Wirkungen durch eine intensive Eingrünung des Plangebietes und Sicherung der unmittelbar westlich angrenzenden Baumreihe minimiert werden. Bestehende artenschutzrechtliche Konflikte können ebenfalls auf Ebene der Bauleitplanung durch geeignete CEF-Maßnahmen bewältigt werden. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans ist die Rücknahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich des Plangebietes sowie der südlich angrenzenden Flächen (Entwicklungsreserve) vorgesehen. Nach derzeitigem Stand geht der Regionalverband Heilbronn-Franken davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig vorhanden“
- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Entwicklungsbedarf zum Wiederaufbau der ökologischen Netzstruktur entlang vorgegebener Landschaftselemente“

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung“ ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der derzeit 2. Änderung, die sich in Bearbeitung befindet, wird die Fläche als gewerbliche Fläche aufgenommen.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Gemeinde Rot am See“ der Verwaltungsgemeinschaft Brettach/Jagst stammt von der „Planungsgruppe Roll + Partner“. Er wurde im Jahr 2005 erstellt und im Jahr 2007 zum letzten Mal geändert.

Beim Kartenblatt „Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen“ handelt es sich bei dem betreffenden Bereich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung. Hinzuzufügen ist, dass südlich des Bebauungsplanes ein Kiebitzvorkommen verzeichnet ist, dessen Lebensraum im Norden bis an den Geltungsbereich heranreicht. Im westlichen Randbereich sind außerdem Bäume dargestellt, die eine Allee darstellen. Das Kartenblatt „Bestand Erholung/Landschaftsbild“ ordnet dem Bereich eine niedrige und mittlere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie für das Landschaftsbild zu. Genutzt wird die Fläche derzeit als Acker oder Wiese/Grünland.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Oberwinden“, In Kraft getreten am 26.05.2006



Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

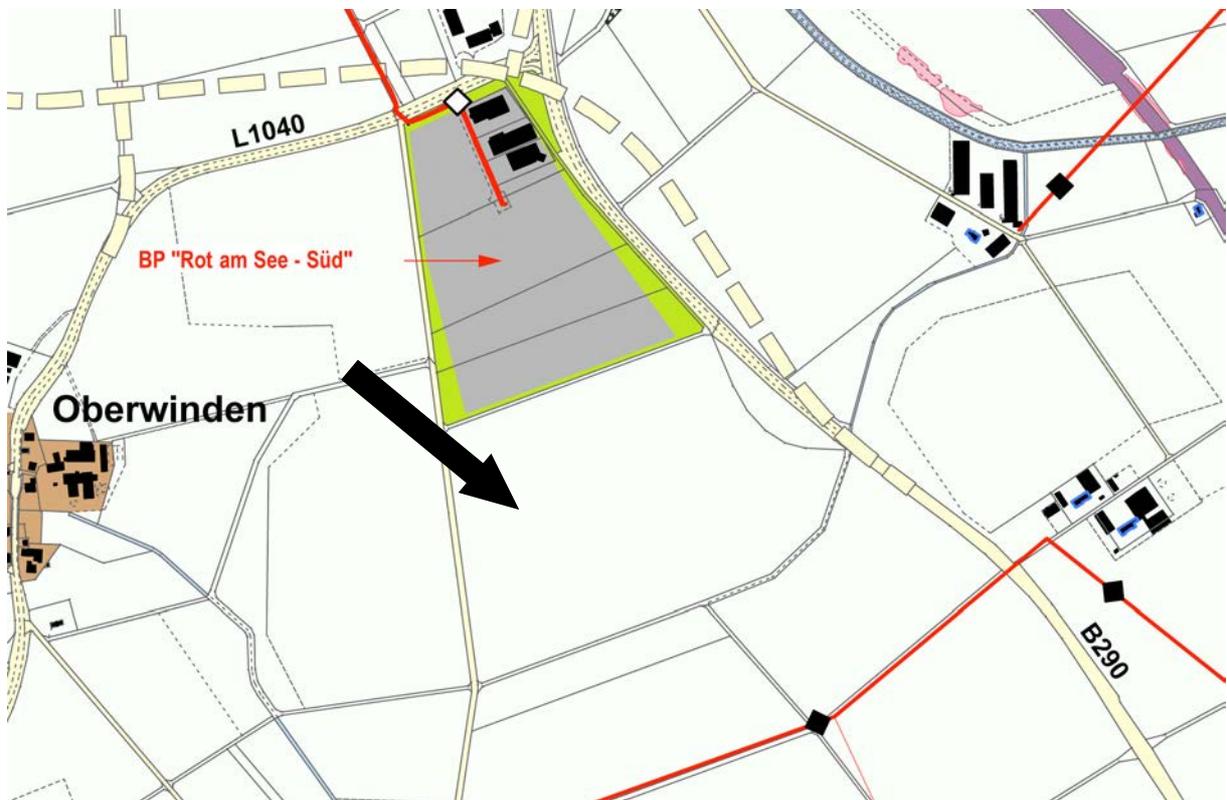


Bild 4: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung", 1:10.000

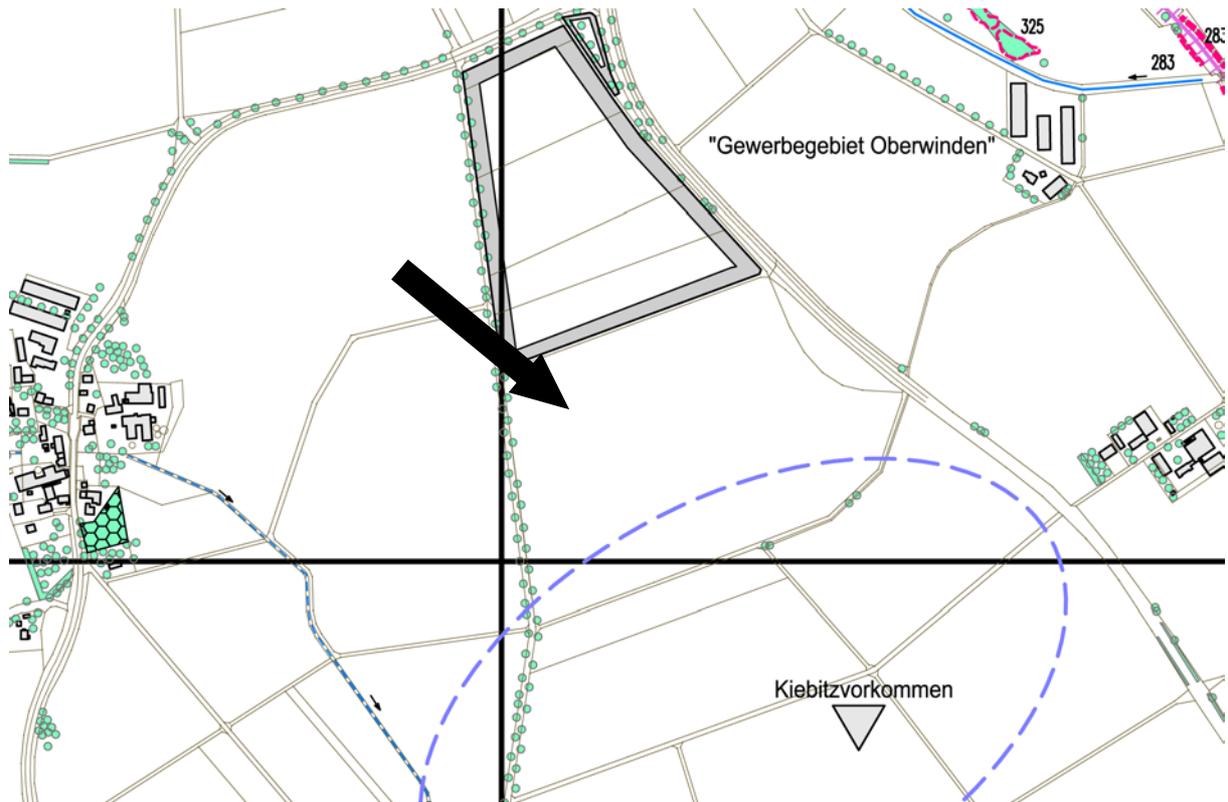


Bild 5: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000

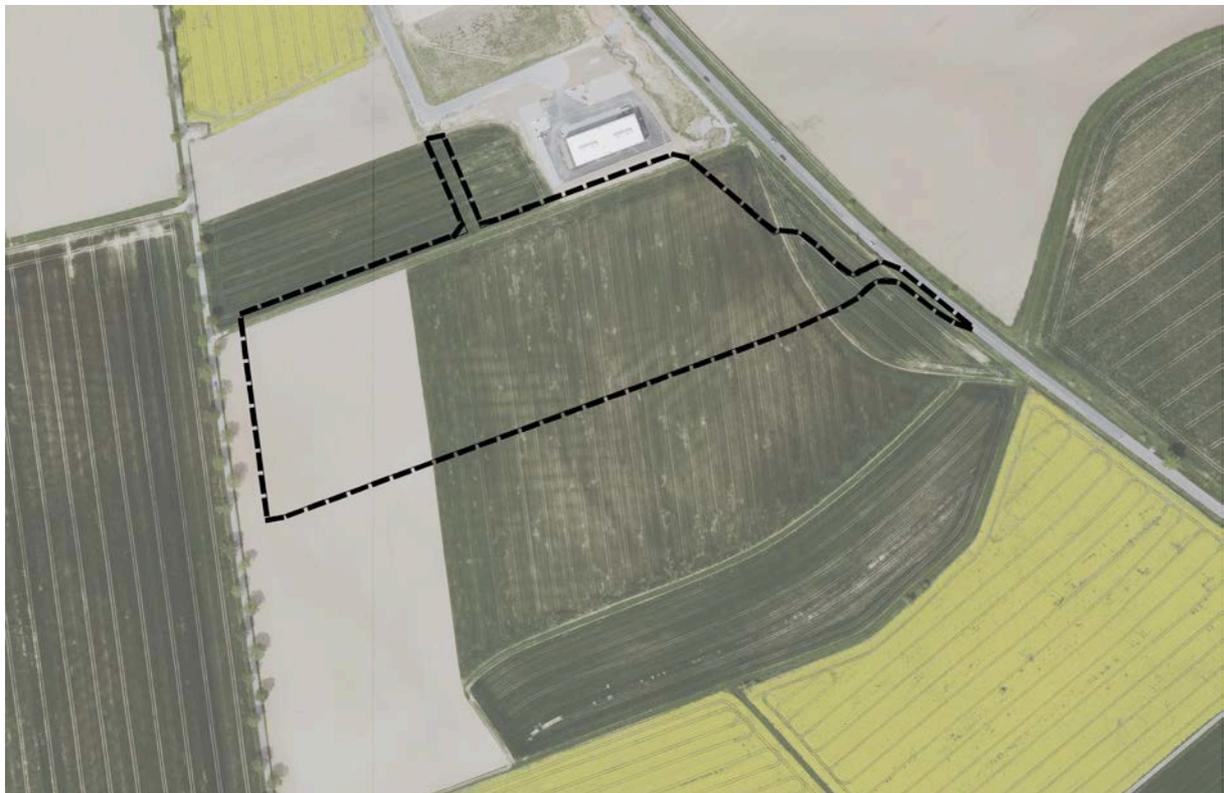


Bild 6: Luftbild, 1:5.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen am Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberwinden“. Diese sollen sinngemäß fortgeführt werden, damit das gesamte Gewerbegebiet zukünftig eine städtebauliche Einheit bildet. Es erfolgen lediglich geringfügige Anpassungen an aktuelle Rechtsprechungen und Vorgaben.

Hinweis: Gemäß Straßengesetz Baden Württemberg dürfen im 20 m - Abstand zur B 290 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Darunter zählen auch Stellplätze.

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- 2. Tankstellen,**
- 3. 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.*

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aufgrund der Geruchsthematik von Ober- und Niederwinden ausgehend ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen um Lärmkonflikte zu vermeiden. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie als unpassend angesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Damit kann eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Um die Anlage von befestigten, jedoch wasserdurchlässigen Flächen zu fördern, werden diese als nicht versiegelt angenommen und somit bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Für alle Dachformen darf die zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern inkl. Attika) nicht überschritten werden.

B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind (z. B. Garagen und überdachte Stellplätze), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.6.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne einer offenen Bauweise anzulegen, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 105 m.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Gebäudeausrichtung ist bei der vorliegenden Planung entbehrlich, da die Gebäude nach betriebsbedingten Vorgaben ausgerichtet werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.6.7 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sich hindern alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Im Bebauungsplan wird eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die B 290 festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten zur B 290 sind gemäß des Straßenbulasträgers nicht zulässig.

B.6.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

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

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. Ermöglicht wird das komplette Spektrum an Dachformen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Für die Dachdeckung sämtlicher Gebäude werden keine Vorgaben gemacht, da dies im Industrie- und Gewerbebau weder praktikabel noch sinnvoll ist. Die Begrünung von Dächern ist gewünscht und explizit zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig. Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

B.7.4 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.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sind aufgrund der Verkehrssicherheit (Ablenkungsgefahr) und auch der Lage des Gebietes im Landschaftsraum unzulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall, über eine Ausfahrt nach Süden Richtung Crailsheim auf die B 290 angeschlossen.

B.8.2 Innere Erschließung

Von der Haupteerschließungsstraße gehen Stichstraßen mit Wendehämmern ab. Des Weiteren ist im östlichen Bereich ein Ringstraßensystem vorgesehen, welches bei der Erweiterungsfläche nach Süden hin realisiert wird (siehe dazu Bild 1).

Im Plangebiet werden an den Erschließungsstraßen Gehwege angelegt. Eine verkehrssichere Wegeführung für Fußgänger ist damit gewährleistet.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgung.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist ein Trennsystem für die Abwasserversorgung geplant.

B.9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen/ EnBW ODR AG in Ellwangen.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.10.1 Umweltverschmutzung

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

Rot am See, im September 2020

Gröner
(Bürgermeister)

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 Regionalplanung

U.5.1.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ 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 befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Rot am See und grenzt dort südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,9 ha und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Im nördlichen Bereich verläuft ein von Gras bewachsener Feldweg. Im Osten im Bereich der geplanten Anbindung an die B 290 kommen eine versiegelte und eine von Ruderalvegetation bewachsene Fläche vor. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden ein schmaler Streifen sowie ein Stich des bestehenden Gewerbegebietes überlagert, auf denen eine Feldhecke, eine Straße und bebaubare Flächen festgesetzt sind. Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang des Feldweges einige Birken, die mit der Birkenreihe auf der anderen Seite des Feldweges eine Allee bilden.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Norden das bestehende Gewerbegebiet an. Im Osten schließen sich, getrennt durch die B 290, weitere Ackerflächen an. Ebenso befinden sich im Westen nach dem Feldweg eine Birkenallee und im Süden weitere Ackerschläge.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2017 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall erfolgte zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ein Gutachten, dass vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung im Jahr 2017 durchgeführt wurde.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel des Offenlandes nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Dezember 2017 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.4 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.6.3.2 Geruchsgutachten

In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde die vorhandene Geruchssituation, die hauptsächlich von der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Teilorte Ober- und Niederwinden resultieren, thematisiert. In einer überschlägigen Geruchsberechnung der Behörde ergab sich eine theoretische Überschreitung der Geruchsbelastung nicht nur im vorliegenden Plangebiet sondern auch im bestehenden Gewer-

begebiet. Tatsächlich jedoch ist bisher vor Ort bisher weder eine Geruchsproblematik aufgetaucht, noch in der Aufstellung des bestehenden Gewerbegebietes thematisiert worden. In mehreren Abstimmungsgesprächen wurde vereinbart, dass das Landratsamt und die Gemeinde ein Geruchsgutachten beauftragen.

Die Geruchsimmissionsprognose wurde durch die Müller-BBM GmbH (Karlsruhe) erstellt und mit Datum vom 16.03.2020 dem Landratsamt vorgelegt. Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde daraufhin überarbeitet und die grundsätzlichen Bedenken zurück genommen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- „- Die Geruchsbelastung in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes beträgt größtenteils über 20 % der Jahresstunden und am östlichen Rand über 25 % der Jahresstunden.*
- Die Geruchsbelastung im bereits bestehenden Gewerbegebiet beträgt auf fast der Hälfte der Fläche über 25 % der Jahresstunden und fällt somit höher aus als in der geplanten Erweiterung.*
- Da es bei Ausbreitungsberechnungen mit vielen Geruchsquellen mit dem Programm AUSTRAL2000 zu Überschätzungen der Geruchsbelastung kommt, wurde eine zusätzliche Ausbreitungsrechnung mit einer angepassten Beurteilungsschwelle durchgeführt. Die Geruchsbelastung im geplanten Gewerbegebiet liegt bei dieser Berechnung größtenteils unter 15 % der Jahresstunden. Nur am östlichen Rand ergeben sich Geruchsbelastungen zwischen 15 und 20 % der Jahresstunden.*
- Die Bewertung der Genehmigungsfähigkeit obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.“*

Wie im letzten Spiegelstrich des oben zitierten Gutachtenergebnisses erwähnt hat das zuständige Landratsamt eine Bewertung mit Datum vom 07.04.2020 vorgenommen:

„Die Stellungnahme vom 15.08.2019 beruhte auf einer Abschätzung mit dem Screening-Verfahren Gerda 4. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse dieses Verfahrens wurden für die geplante Gewerbegebietserweiterung unzumutbare Immissionen erwartet.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts wurde sowohl für das bestehende Gewerbegebiet wie auch für die geplanten Erweiterungsflächen eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese Prognose der Müller-BBM GmbH vom 16.03.2020 liegt zwischenzeitlich vor.

Die Prognose kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus der Ausbreitungsrechnung zum Ergebnis, dass die Geruchsbelastung in der geplanten Erweiterungsfläche größtenteils über 20 % der Jahresstunden und am östlichen Rand über 25 % der Jahresstunden liegt. Im bestehenden Gewerbegebiet werden über 25 % der Jahresstunden prognostiziert.

Aus dem bereits bestehenden „Gewerbegebiet Rot am See Süd“ sind allerdings weder dem Landratsamt noch der Gemeinde Beschwerden über Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe bekannt. Auch bei verschiedenen Besichtigungen vor Ort konnten keine Geruchsbelästigungen festgestellt werden.

Diese Erkenntnisse bestätigen die Aussage im Gutachten, dass erfahrungsgemäß eine Ausbreitungsberechnung mit vielen Geruchsquellen mit dem verwendeten Ausbreitungsmodell AUSTRAL2000 zu einer Überschätzung der Geruchsstundenhäufigkeiten führt. Das offizielle Ausbreitungsprogramm AUSTRAL2000 lässt eine Anpassung der Beurteilungsschwelle explizit zu. Wäre eine solche Anpassung aus fachlichen Gründen auszuschließen gewesen, hätte es mit einer Fixierung des Wertes Eingang in das Programm finden müssen.

„Die Wirkung von Gerüchen ergibt sich im Wesentlichen durch die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle (entspricht per Definition 1 GE/m³). Dabei nimmt die menschliche Nase als „Geruchsdetektor“ auch kurzzeitige Geruchsspitzen aufgrund von Fluktuationen um eine mittlere Konzentration wahr. Die Abbildung solcher kurzzeitiger Geruchsspitzen im Rechenmodell ist derzeit nicht möglich, da einerseits die Rechenzeiten extrem hoch wären und andererseits in der Regel weder meteorologische Daten noch Emissionsdaten in der entsprechenden zeitlichen Auflösung vorliegen. Aktuelle Ausbreitungsmodelle nach dem Stand der Technik berechnen daher Mittelungsintervalle von einer Stunde.

Auch wenn für eine Stunde die mittlere Geruchsstoffkonzentration weniger als 1 GE/m³ beträgt, kann diese Stunde aufgrund der genannten kurzzeitigen Geruchsspitzen dennoch eine sogenannte „Geruchsstunde“ sein. Dies ist dann der Fall, wenn in wenigstens 10 % der Zeit Geruchswahrnehmungen auftreten.

Zur Beschreibung dieser Fluktuation werden deshalb die berechneten Stundenmittelwerte in der Regel mit einem konstanten Spitzen-/Mittelwert- bzw. Fluktuationsfaktor multipliziert. Im Rechenmodell nach Geruchsimmissions-Richtlinie wird standardmäßig ein Fluktuationsfaktor 4 verwendet, d. h. die Beurteilungsschwelle zur Berücksichtigung von Ausbreitungssituationen mit wahrnehmbaren Geruchszeitanteilen wird mit 0,25 GE/m³ berücksichtigt.

Dieser Standardwert ist – dem eigentlichen Anwendungsbereich der GIRL entsprechend – im Wesentlichen für geführte Quellen immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen abgeleitet worden und soll insbesondere das Mäandern der Abluffahne bei der Geruchsstundenermittlung berücksichtigen.

Die Beurteilungsschwelle ist dabei jedoch weder im Ausbreitungsmodell noch in weiteren Regelwerken (z. B. GIRL oder TA Luft 2002) festgeschrieben. Vielmehr wird die Beurteilungsschwelle von 0,25 GE/m³ in Janicke und Janicke (2004) als Standardwert definiert.

Für andere als Standardfälle, also in Fällen, bei denen das Mäandern der Abluffahne keine Rolle spielt (z. B. bei einer Vielzahl ausgedehnter Geruchsquellen), ist somit fachlich eine Abweichung von diesem Standardwert möglich. So lässt das in der „Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL“ aufgeführte Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 eine Anpassung der Beurteilungsschwelle explizit zu.

Der Fluktuationsfaktor 4 (resp. die Beurteilungsschwelle 0,25 GE/m³) wurde innerhalb eines zeitlich vorgelagerten Forschungsvorhabens ausschließlich aus Messdaten für Punktquellen abgeleitet (siehe Rühling, Lohmeyer (1998), zu finden im Download-Bereich von www.lohmeyer.de). Die Bandbreite des gemessenen Fluktuationsfaktors lag bei 1,2 bis 3,8 (entsprechend einer Beurteilungsschwelle von ca. 0,3 GE/m³ bis 0,9 GE/m³). Als Obergrenze wurde ein Fluktuationsfaktor 4 (0,25 GE/m³) empfohlen (was dem heutigen Standardwert für die Beurteilungsschwelle entspricht).

Bei Emissionen aus Geruchsquellen mit großer flächenhafter horizontaler Ausdehnung führt die Anwendung dieser Beurteilungsschwelle im Allgemeinen zu einer Überschätzung der Immissionssituation sowie zu einer Überschätzung ihrer Reichweite. Der Bericht zur Entwicklung des Ausbreitungsmodells AUSTAL2000G (Janicke und Janicke (2004) führt hierzu aus, dass die Wahl eines zu kleinen Wertes cBS im Nahbereich einer ausgedehnten, homogenen, schwachen Quelle daher zu einer deutlichen Überschätzung der Häufigkeit von Geruchsstunden führen kann. Dies ist u. a. dadurch bedingt, dass es im Gegensatz zu Punktquellen zu geringeren Schwankungen der Geruchsstoffkonzentration durch eine mäandrierende Abgasfahne kommt.

Aus Untersuchungen an Flughäfen ergibt sich – durch den Vergleich von Mess- und Prognosewerten – ein Fluktuationsfaktor zwischen 1 (cBS = 1,00 GE /m³) und 1,3 (cBS = 0,77 GE /m³).“

Für die Situation in Rot am See wurde daher zusätzlich zum Standardwert von $cBS = 0,25 \text{ GE/m}^3$ (Fluktuationsfaktor 4) eine Rechnung mit dem Wert $0,5 \text{ GE/m}^3$ (Fluktuationsfaktor 2) durchgeführt. Diese Berechnung ergibt, dass die Geruchsbelastungen sowohl im bestehenden wie auch im geplanten Gewerbegebiet größtenteils unter 15 % der Jahresstunden liegen wird.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse und der tatsächlichen Erkenntnisse vor Ort bestehen von Seiten des Landratsamtes gegen die geplante Gewerbegebietserweiterung keine Bedenken. Wir empfehlen allerdings, im Bereich der Gewerbegebietsausweisung keine Betriebsinhaberwohnungen zuzulassen sondern nur die reine gewerbliche Nutzung.“

Die empfohlene Herausnahme der Betriebsleiterwohnungen wird aufgenommen.

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 besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

U.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

U.7.4 Artenschutz

U.7.4.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zu-

griffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

U.7.4.2 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 Brutvögel des Offenlandes nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten 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 dem Gutachten zugrunde liegende Abgrenzung sowie der sich daran orientierende Untersuchungsbereich sind größer, als es der Bebauungsplan aktuell vorsieht. Der Geltungsbereich wurde im Zuge des Verfahrens verringert. Das Vorkommen von geschützten Arten bezieht sich noch auf den ursprünglichen und größeren Geltungsbereich. Das Kapitel „Prognose der Betroffenheit“ inklusive der folgenden Artenschutz-Kapitel wird jedoch anhand des aktuellen Geltungsbereiches abgearbeitet, um korrekte Aussagen zum nun konkret vorliegenden Bebauungsplan zu erhalten. Die folgenden kursiv dargestellten Abschnitte sind direkt aus dem Gutachten des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung zitiert.

Im Untersuchungsraum konnten insgesamt 22 Brutpaare erfasst werden, wobei es sich um 6 Wiesen-Schafstelzen und 16 Feldlerchen handelt. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches konnten 2 Feldlerchenbrutpaare und 2 Wiesen-Schafstelzen-Brutpaare nachgewiesen werden.

U.7.4.3 Prognose der Betroffenheit

Für die Feldlerche sowie die Wiesenschafstelze ist von einem Verlust des Brutrevieres im Plangebiet auszugehen, wenn das Brutrevier direkt überbaut wird oder, aufgrund der Kulissenmeidung der Arten, die Bebauung zu nah an den Reviermittelpunkt heranrückt.

Beides ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Durch direkte Überbauung verlieren die 2 Feldlerchenbrutpaare und die 2 Wiesenschafstelzenbrutpaare, die innerhalb des Planungsgebietes liegen, ihre Fortpflanzungsstätte. 3 weitere Feldlerchenbrutpaare sowie ein Wiesenschafstelzenbrutpaar im Süden bis Südosten verlieren ihre Fortpflanzungsstätten durch die Kulisse des Baugebietes.

Aufgrund der Bestandsrückgänge der Feldlerche und ihres Status als gefährdete Art in den Roten Listen sind für die betroffenen Feldlerchenbrutpaare Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Auch für die weniger stark gefährdeten Vogelarten wie die Feldlerchen sind auch wie für die Wiesenschafstelzen entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

U.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potenziell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie auch das Entfernen von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

U.7.4.5 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 Maßnahme bzw. Maßnahmenfläche wird im Kapitel U.9.3.2 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“ bzw. im Anhang 3 „Externe Kompensation“ benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Als vorgezogene Ausgleichmaßnahmen kommen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros für Gewässerökologie und Umweltberatung (Dezember 2017) prinzipiell in Frage:

Für die Feldlerche:

- *„Zum Erhalt der lokalen Population der Feldlerche wird als Kompensationsmaßnahme die Anlage von Lerchenfenstern vorgeschlagen. Geeignete Standorte hierfür sollten möglichst nahe zu den bisherigen Brutlebensräumen liegen, beispielsweise im Offenland südlich von Rot am See.
In Absprache mit Landwirten werden in entsprechenden Gebietsabschnitten für Kompensationsmaßnahmen geeignete Ackerflächen ausgewählt. Eine Entfernung von mindestens 100 Meter zu Wald- und Siedlungsrändern und zu stärker befahrenen Straßen ist einzuhalten.
Lerchenfenster müssen im Acker mit deutlichem Abstand zu den Fahrgassen angelegt werden und innerhalb des Bestands liegen, das heißt mindestens 25 Meter Abstand zum Feldrand aufweisen. Solche Flächen sollten etwa 20 Quadratmeter groß sein, pro Hektar sind mindestens zwei Fenster anzulegen.
Für sechs Brutpaare, die im Rahmen der Maßnahmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Äckern potenziell ihren Brutplatz verlieren, sind bei durchschnittlicher Brutpaardichte 15 Hektar Ackerfläche erforderlich.
Da nicht damit zu rechnen ist, dass alle Lerchenfenster optimal angelegt und von der Feldlerche akzeptiert werden, ist zur Sicherung der Akzeptanz der Maßnahmenflächen durch die Feldlerche die doppelte Fläche, also 30 ha vorzusehen.
Auf 30 ha Fläche ist die Einrichtung von insgesamt 60 Lerchenfenstern auf im Hinblick von Feldlerchenhabitaten optimierungsbedürftigen Ackerflächen notwendig.*

Die Lerchenfenster und Buntbrachen werden durch ein Monitoring begutachtet, das die Anlage und Funktion der angelegten Lerchenfenster überprüft. Somit sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nur die für den Ausgleich notwendigen Lerchenfenster anzulegen.

- *Ersatzweise bzw. ergänzend können Ackerbrachen angelegt werden. Vorteil der Ausweisung von Ackerbrachen gegenüber der Anlage von Lerchenfenstern ist der konkrete Flächenbezug, während Lerchenfenster jährlich, je nach Frucht, Bewirtschaftungsart und*

Bewirtschafter korrekt angelegt werden müssen.

*Ackerbrachen für die Feldlerche **liegen innerhalb von Ackerflächen**, werden jährlich umgebrochen und bieten daher offene Stellen am Boden, die von der Feldlerche als Brutplatz angenommen werden können. Dauerbegrünte Ackerrandstreifen, insbesondere an Fahrwegen, sind als Brutplätze der Feldlerche nicht geeignet (hohe Störungshäufigkeit, hoher Prädationsdruck durch Hunde, Katzen, Füchse etc.).*

Die als Ackerbrachen vorgesehenen Flächen können im Grundbuch festgelegt werden und sind deshalb langfristig verfügbar.

Als erforderliche Flächengröße werden 300 m² je Hektar angegeben. Für ein Brutpaar sind 5 ha Gesamtfläche erforderlich, in denen 1.500 m² liegen. Für sechs Brutpaare sind 30 ha mit 9.000 m² Ackerbrachflächen erforderlich.

Die Brachflächen werden in Streifen von 3-4 m Breite angelegt, z.B. 10 Streifen von 3 m x 100 m.“

Für die Wiesen-Schafstelze:

- *„Maßnahmen für die Wiesen-Schafstelze sollten die Schaffung von Sitzwarten im Bereich geeigneter Lebensräume zum Ziel haben. Hierzu könnten die Pflanzung von möglichst niedrigwüchsigen Einzelbäumen und Hilfsmaßnahmen wie das Anbringen von Holzpflocken im Bereich von Ackerrändern durchgeführt werden. Sinnvoll wäre eine räumliche Nähe entsprechender Maßnahmen zu den als Ersatzlebensräume für die Feldlerche eingerichteten Flächen; im Falle der Anlage von Brachestreifen für diese Vogelart könnten beispielsweise Holzpflocke unmittelbar auf diesen Standorten angebracht werden.“*

U.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Planung berührt Teile der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche „(Abgegangene) Kaiserstraße“ (Prüffall, 11M). Der alte Wegeverlauf der einstigen aus Richtung München nach Frankfurt führenden Fernverkehrsverbindung ist über die historische Flurkarte von 1833 noch fassbar. Bereits seit dem Mittelalter führte die Fern- und Handelsroute entlang dieses Bereichs, so dass archäologische Funde und Befunde, denen ggf. die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommen kann und die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen könnten, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten sind.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Frühzeitig sollen daher im Vorfeld von mit Bodeneingriffen verbundenen Planungen archäologische Untersuchungen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

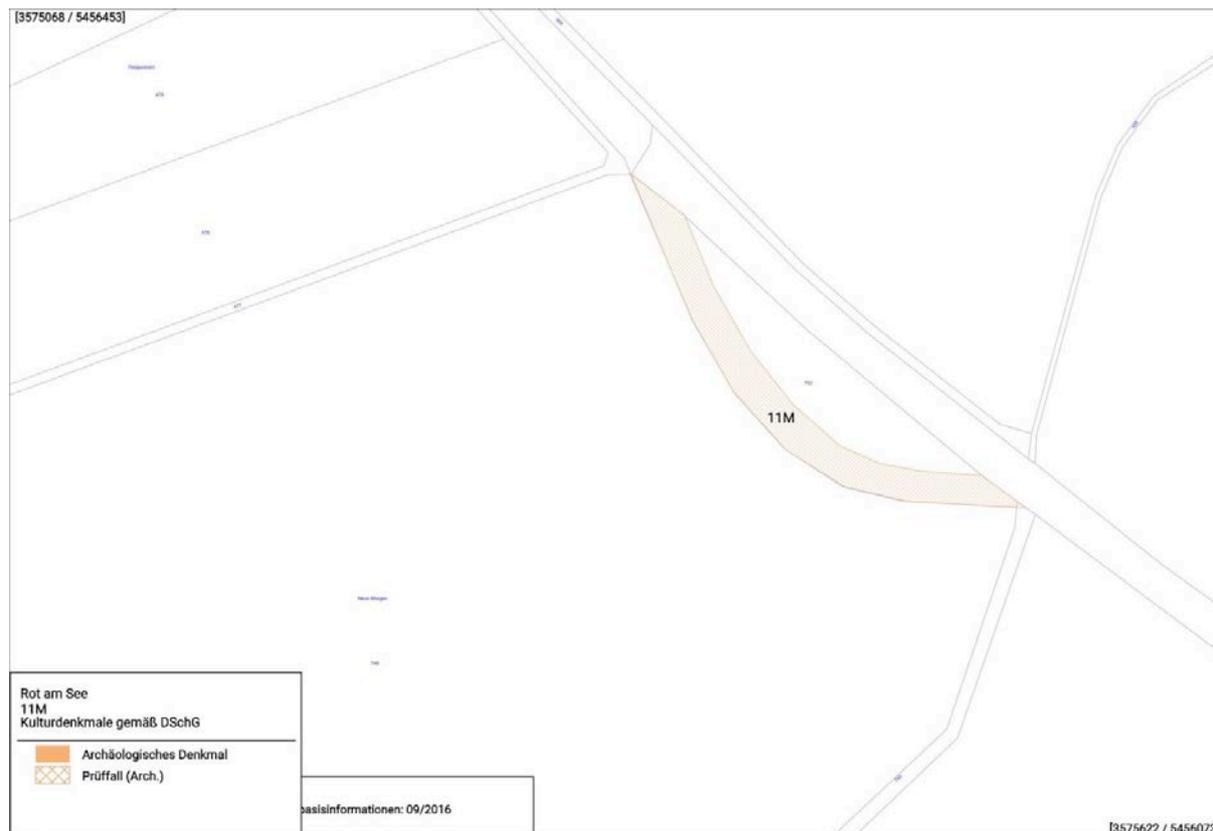


Bild 7: Ausschnitt Karte „Kulturdenkmale“, ohne Maßstab

U.7.7 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft sind.

U.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.10 Altlasten

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

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 Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Rot am See und besteht aus Ackerflächen. Westlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Niederwinden und östlich liegt die Bundesstraße B 290. Die Gemeindeverbindungsstraße ist von einer Birkenallee gesäumt. Im Süden schließen sich weitere Ackerflächen an.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Die Gemeindeverbindungsstraße und die bestehende Birkenallee werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Birkenallee in der Birkenallee ergänzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine neue Zufahrt auf die Bundesstraße.

U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

Bestand

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt sich ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im bestehenden angrenzenden Bebauungsplan ist eine Eingrünung durch eine Hecke festgesetzt. Die Pflanzung wurde bis jetzt nicht durchgeführt, muss jedoch als Bestand in der Berechnung berücksichtigt werden.

Eine tierökologische Untersuchung fand im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung statt. Das Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung untersuchte 2017 die Flächen im Bereich des Geltungsbereiches bezüglich der Offenlandbrüter. Die Ergebnisse sind im Kapitel U.7.4 dargestellt.

Bewertung für Eingriffsregelung

35.60 Pionier- und Ruderalvegetation	mittel
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	hoch
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering
60.25 Grasweg	sehr gering

Prognose

Durch die Versiegelung und Bebauung der als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

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 in der Hohenloher-Haller Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen Parabraunerden-Pseudogley zum anderen aus Pseudogleyen auf Fließerden zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel - hoch. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffe wird hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere bis hohe 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 Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-)Stoffe, als Standort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

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 des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Bestand

Die Fläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorherrschenden Bodeneigenschaften sowie der Hangneigung, Schlaggröße und weiteren Merkmalen (vergleiche Wirtschaftsfunktionenkarte) ist dies auch eine geeignete Nutzung. Die Fläche korrespondiert mit den südlich angrenzenden Flächen insofern, als dass alle Geltungsbereich liegenden Acker-Flurstücke zusammen bewirtschaftet werden.

Eine besondere Eignung bzw. Vernetzung als Naturschutzfläche weisen die Randbereiche nicht auf. Außer das die weiter südlich liegenden Flächen für Offenlandbrüter geeignet sind.

Prognose

Die (zunächst) verbleibenden Ackerflächen zwischen Bebauungsplan und vorhandenen Feldweg werden kleiner, sind aufgrund des insgesamt großen Schlages jedoch immer noch wirtschaftlich nutzbar. Auf langfristige Sicht werden sie voraussichtlich auch überbaut.

Am vorhandenen Feldweg wird eine Buntbrache geplant, um die verbleibenden Lerchen zu fördern.

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.

Bestand

Geologisch befindet sich das Gebiet im Unterkeuper bzw. Lettenkeuper. Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

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. Das geplante Regenrückhaltebecken soll die Gefahr von Hochwässern verringern.

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 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.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rot am See. Die Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund dessen kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit einer Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden.

Die Ackerflächen sind relativ eben. Nördlich befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet. Eine siedlungsrelevante Kaltluftproduktion bzw. ein siedlungsrelevanter Kaltlufttransport liegt damit nicht vor.

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. Kaltluftleitbahnen werden damit nicht überplant.

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.

Bestand

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist von Ackerflächen geprägt. Der Geltungsbereich ist auf Grund der Ackerflächen ausgeräumt und wenig markant. Die Baumallee entlang der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Niederwinden ist landschaftsbildprägend.

Der Geltungsbereich ist von der Bundesstraße gut einsehbar. Das bestehende Gewerbegebiet ist von weitem sichtbar.

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. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze nach Norden. Die neue Bebauung wird von Süden her gut einsehbar sein. Zudem ist für den hier vorliegenden Bauabschnitt keine Eingrünung nach Süden vorgesehen. Diese wird erst mit dem nächsten Bauabschnitt erfolgen.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestand

Der Geltungsbereich der Planung berührt Teile der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche „(Abgegangene) Kaiserstraße“ (Prüffall, 11M). Der alte Wegeverlauf der einstigen aus Richtung München nach Frankfurt führenden Fernverkehrsverbindung ist über die historische Flurkarte von 1833 noch fassbar. Bereits seit dem Mittelalter führte die Fern- und

Handelsroute entlang dieses Bereichs, so dass archäologische Funde und Befunde, denen ggf. die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommen kann und die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen könnten, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten sind.

Prognose

Frühzeitig sollen archäologische Untersuchungen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden, um eine dauerhafte Zerstörung zu vermeiden.

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

Durch die Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung Seebach. Im Extremfall kann dabei auch das geplante Regenrückhaltebecken an seine Kapazitätsgrenze stoßen, so dass größere Mengen Wasser in kurzer Zeit in den Seebach abfließen. Dies kann sowohl unmittelbar durch Hochwasser auf das geplante Baugebiet selbst wirken wie auch in Summe mit anderen Bächen und Flüssen andernorts zu erhöhtem Hochwasserrisiko führen.

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung kommen, die den Verkehr auf der Bundesstraße stört oder zu Beeinträchtigungen des bestehenden Gewerbegebietes kommen. Außerdem könnte verunreinigtes Löschwasser durch den Graben in den Seebach gelangen.

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 Gewerbegebiet ist aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Dies wird in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen. Des Weiteren gibt es bereits standortgebundene Erweiterungen von ansässigen Gewerbebetrieben.

Mit Ausnahme der Flächen im Bereich Werdeck und Heroldhausen weisen alle übrigen Acker- und Wiesenschläge laut der Wirtschaftsfunktionenkarte eine gleich gute Eignung auf. Landwirtschaftlich verträglichere Bereiche ergeben sich um Rot am See demnach nicht.

Für den Naturhaushalt stellt sich die Fläche aufgrund der überwiegenden Ackernutzung als wesentlich verträglicher im Vergleich zu Wiesenflächen dar. Besondere Strukturen wie Bachläufe oder ähnliches sind im Plangebiet sowie angrenzend nicht vorhanden. Die Birkenallee im Westen des Geltungsbereiches kann erhalten werden.

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.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Gewerbegebiet 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.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. Diese gelten 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:

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte 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

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen werden unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ aufgeführt und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sollten Hecken mit vorgelagertem Wiesenstreifen angelegt werden. (eM1)

- Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens sollen Gehölze gepflanzt werden (**eM2**).
- Die Birkenallee soll erhalten und die ausgefallene Birke ersetzt werden. Während der Bauphase sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Bauzaun). (**eM3**)
- Extensiver Wiesenstreifen mit Baumreihe (**eM4**)
- Entwicklung eines Buntbrachestreifens im Süden (**eM5**)
- Entwicklung einer Buntbrache (zugleich CEF-Maßnahme für Offenlandbrüter) (**eM6**)

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

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Es ist Buntbrache mit 4.133 qm (**eM5**) als Vermeidungsmaßnahme für ein Lerchen- sowie Wiesen-Schafstelzenpaar anzulegen.

U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die fünf Brutstätten der Feldlerche sowie der drei Wiesenschafstelzenpaare, die durch die Bebauung zerstört sowie beeinträchtigt werden, sind als CEF-Maßnahmen 16 Feldlerchenfenster (**eM7+eM8**) sowie 4.962 qm Buntbrache (**eM6**) anzulegen.

Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahmen müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitoring gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.5 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

Bislang keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.9.3.2 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen. Sollte das Monitoring nach geeigneter Zeit ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind von Gemeinde Rot am See im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

U.10.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rot am See verfügt südlich des Hauptortes über gewerbliche Flächen. Das bestehende **Gewerbegebiet „Oberwinden“** befindet sich südlich der Gemeinde Rot am See in Richtung Niederwinden und grenzt im Osten an die B 290. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberwinden“ ist am 26.05.2006 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Rot am See verfügt neben international exportierenden Unternehmen über eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben. Diese sind überwiegend im Gewerbegebiet „Oberwinden“ angesiedelt. Die Flächenkapazitäten dieses Gewerbegebietes sind bis auf eine kleine Restfläche ausgeschöpft. Freie und verfügbare Gewerbeflächen in den Teilorten des Gemeindegebietes sind keine mehr vorhanden. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Planung weitere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Das neu geplante „**Gewerbegebiet Rot am See – Süd II**“ befindet sich südlich des bestehenden Gebietes.

Die Flächen des Bebauungsplans liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Ziel ist es, die vorhandenen Flächen, städtebaulich zu ordnen und sie für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Oberwinden“ ist so angelegt, dass eine Stichstraße Richtung Süden führt. Diese wurde mit dem Hintergrund so geplant, dass darüber ein neues Gebiet im Süden erschlossen werden kann.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an das im Norden angesiedelte Gewerbegebiet „Oberwinden“ und ist die Weiterentwicklung dieses Gebietes. Die Entwicklungsgrenze verläuft im Westen entlang der Gemeindestraße und im Süden entlang eines Feldwegs.

Eine Ausfahrt auf die B 290 ist geplant. Diese Ausfahrt ist in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als eine Rechtsabbiegespur auf die B 290 in Richtung Süden vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zum nördlich ansässigen Gewerbegebiet, von welcher Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten, sowie einer Ringstraße abgehen.

Durch die unmittelbar angrenzenden großzügig konzipierten Grünflächen (externe Maßnahmen) besteht für die Gemeinde Rot am See die Möglichkeit die bereits geschaffene Ortseingangssituation des Gewerbegebietes „Oberwinden“ im vorliegenden Bebauungsplan zu adaptieren und fortzuführen. Die grünordnerische Konzeption sieht zur freien Landschaft im Süden und im Osten eine ausreichend angelegte Eingrünung mit einer heimischen Gehölz- bepflanzung vor. Ebenfalls wird die vorhandene Baumreihe im Westen erhalten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Grünstrukturen
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Rot am See und grenzt dort südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,9 ha und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Im nördlichen Bereich verläuft ein von Gras bewachsener Feldweg. Im Osten im Bereich der geplanten Anbindung an die B 290 kommen eine versiegelte und eine von Ruderalvegetation bewachsene Fläche vor. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden ein schmaler Streifen sowie ein Stich des bestehenden Gewerbegebietes überlagert,

auf denen eine Feldhecke, eine Straße und bebaubare Flächen festgesetzt sind. Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang des Feldweges einige Birken, die mit der Birkenreihe auf der anderen Seite des Feldweges eine Allee bilden.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Norden das bestehende Gewerbegebiet an. Im Osten schließen sich, getrennt durch die B 290, weitere Ackerflächen an. Ebenso befinden sich im Westen nach dem Feldweg eine Birkenallee und im Süden weitere Ackerschläge.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2017 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall erfolgte zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ein Gutachten, dass vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung im Jahr 2017 durchgeführt wurde.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Gewerbegebiet 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.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf der bisherigen Ackerfläche Wiesen einzusäen und Bäume und Hecken gepflanzt. Außerdem wird eine Buntbrache südlich des Geltungsbereiches angelegt. Als weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt eine weitere Buntbrache.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel beauftragt. Dies wurde vom Büro für Gewässerökologie – Dipl.-Biol. M. Wolf im Jahr 2017 erstellt.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu einem Verlust von insgesamt fünf Revieren der Feldlerche sowie drei Brutpaare die Wiesen-Schafstelze kommt. Diese sind durch CEF-Maßnahmen (Feldlerchenfenster sowie Buntbrache) auszugleichen. Zur Vermeidung der Zerstörung von Brutstätten weiterer Bodenbrüter, wird im Süden außerhalb des Geltungsbereiches eine Buntbrache angelegt. Des weitern wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotsatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Weitere Maßnahmen werden nicht notwendig. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2020
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2017
eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	verschiedene	2019

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 (saP)	Büro für Gewässerökologie – Dipl.-Biol. M. Wolf	Dezember 2017
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Rot am See – Süd II**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Gemäß Straßengesetz Baden Württemberg dürfen im 20 m - Abstand zur B 290 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Darunter zählen auch Stellplätze.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen.

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 werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Für alle Gebäude darf die zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Flachdächern die Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind (z. B. Garagen und überdachte Stellplätze), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.4 Bauweise

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

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne einer offenen Bauweise anzulegen, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 105 m.

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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die erforderlichen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sich hindern alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die B 290 festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten zur B 290 sind nicht zulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Für die Dachdeckung werden keine Festsetzungen getroffen. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,2 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind Aufschüttungen nicht zulässig.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m 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 Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

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

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten sollen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden soll nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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

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 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	15.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	14.06.2019
Auslegungsbeschluss	am	28.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.07.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 13.07. bis	13.08.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	28.09.2020
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 621.41 (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	22.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.01.2021

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.

Rot am See,
den 28.05.2020

Rot am See,
den 04.01.2021

gez.
Gröner
(Bürgermeister)

.....
Gröner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.09.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Gemeinde Rot am See verfügt südlich des Hauptortes über gewerbliche Flächen. Das bestehende Gewerbegebiet „Oberwinden“ befindet sich südlich der Gemeinde Rot am See in Richtung Niederwinden und grenzt im Osten an die B 290. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberwinden“ ist am 26.05.2006 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Rot am See verfügt neben international exportierenden Unternehmen über eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben. Diese sind überwiegend im Gewerbegebiet „Oberwinden“ angesiedelt. Die Flächenkapazitäten dieses Gewerbegebietes sind bis auf eine kleine Restfläche ausgeschöpft. Freie und verfügbare Gewerbeflächen in den Teilorten des Gemeindegebietes sind keine mehr vorhanden. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Planung weitere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Das neu geplante „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ befindet sich südlich des bestehenden Gebietes.

Die Flächen des Bebauungsplans liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Ziel ist es, die vorhandenen Flächen, städtebaulich zu ordnen und sie für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Oberwinden“ ist so angelegt, dass eine Stichstraße Richtung Süden führt. Diese wurde mit dem Hintergrund so geplant, dass darüber ein neues Gebiet im Süden erschlossen werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an das im Norden angesiedelte Gewerbegebiet „Oberwinden“ und ist die Weiterentwicklung dieses Gebietes. Die Entwicklungsgrenze verläuft im Westen entlang der Gemeindestraße und im Süden entlang eines Feldwegs.

Eine Ausfahrt auf die B 290 ist geplant. Diese Ausfahrt ist in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als eine Rechtsabbiegespur auf die B 290 in Richtung Süden vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zum nördlich ansässigen Gewerbegebiet, von welcher Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten, sowie einer Ringstraße abgehen.

Durch die unmittelbar angrenzenden großzügig konzipierten Grünflächen (externe Maßnahmen) besteht für die Gemeinde Rot am See die Möglichkeit die bereits geschaffene Ortseingangssituation des Gewerbegebietes „Oberwinden“ im vorliegenden Bebauungsplan zu adaptieren und fortzuführen. Die grünordnerische Konzeption sieht zur freien Landschaft im Süden und im Osten eine ausreichend angelegte Eingrünung mit einer heimischen Gehölzbepflanzung vor. Ebenfalls wird die vorhandene Baumreihe im Westen erhalten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:
Erhaltung, Erweiterung und Pflege der vorhandenen Grünstrukturen
Anlage eines Regenrückhaltebeckens
Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen
Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Rot am See und grenzt dort südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Damit befindet es sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Hohenloher-Haller Ebene (127). Die Hohenloher-Haller-Ebene wird durch den Keuperstufenrand der Frankenhöhe im Osten und durch die Schwäbisch Fränkischen Waldberge im Süden begrenzt. Im Norden schließt das Tauberland und im Westen die Kocher-Jagst-Ebene an. Mit Jahresniederschlägen von 660 – 870 mm und Jahresmitteltemperaturen um 7,5 °C zählt die Hohenloher-Haller Ebene zu den klimatisch begünstigten Naturräumen. Die Böden des Naturraums sind überwiegend fruchtbare Löß- und Verwitterungslehme auf denen der Ackerbau vorherrscht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,9 ha und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Im nördlichen Bereich verläuft ein von Gras bewachsener Feldweg. Im Osten im Bereich der geplanten

ten Anbindung an die B 290 kommen eine versiegelte und eine von Ruderalvegetation bewachsene Fläche vor. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden ein schmaler Streifen sowie ein Stich des bestehenden Gewerbegebietes überlagert, auf denen eine Feldhecke, eine Straße und bebaubare Flächen festgesetzt sind. Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang des Feldweges einige Birken, die mit der Birkenreihe auf der anderen Seite des Feldweges eine Allee bilden.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Norden das bestehende Gewerbegebiet an. Im Osten schließen sich, getrennt durch die B 290, weitere Ackerflächen an. Ebenso befinden sich im Westen nach dem Feldweg eine Birkenallee und im Süden weitere Ackerschläge.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2017 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall erfolgte zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ein Gutachten, dass vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung im Jahr 2017 durchgeführt wurde.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Gewerbegebiet 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.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf der bisherigen Ackerfläche Wiesen einzusäen und Bäume und Hecken gepflanzt. Außerdem wird eine Buntbrache südlich des Geltungsbereiches angelegt. Als weitere Kompensation des Eingriffs erfolgt eine weitere Buntbrache.

Mit Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten für streng geschützte Brutvögel beauftragt. Dies wurde vom Büro für Gewässerökologie – Dipl.-Biol. M. Wolf im Jahr 2017 erstellt.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es durch die vorliegende Planung zu einem Verlust von insgesamt fünf Revieren der Feldlerche sowie drei Brutpaare die Wiesen-Schafstelze kommt. Diese sind durch CEF-Maßnahmen (Feldlerchenfenster sowie Buntbrache) auszugleichen. Zur Vermeidung der Zerstörung von Brutstätten weiterer Bodenbrüter, wird im Süden außerhalb des Geltungsbereiches eine Buntbrache angelegt. Des weitern wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingeschränkt. Bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Weitere Maßnahmen werden nicht notwendig. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 05.07. bis 05.08.2019. Parallel wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurden seitens der für die Bundesstraße zuständigen Straßenbaubehörde einige Hinweise und Vorgaben angegeben, die allesamt in der Planung berücksichtigt werden konnten. Seitens der Denkmalpflege wurde auf einen alten Wegeverlauf hingewiesen, der als archäologische Verdachtsfläche kartiert ist. Auf fehlende Ausgleichsmaßnahmen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen. Die Untere Landwirtschaftsbehörde hat auf einen möglichen Geruchskonflikt mit der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen. Daraufhin wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt und der Gemeinde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt, die letztlich einen möglichen Konflikt ausschließen kann.

Die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.07. bis 13.08.2020. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederum parallel

beteiligt. Bis auf geringfügige Anpassungen der Einmündung in die Bundesstraße aufgrund der Ergebnisse aus dem Sicherheitsaudit und minimalen Anpassen der maximalen Gebäudelänge und Gebäudehöhe aufgrund konkreter Bauabsichten eines Betriebes sind keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorzunehmen, so dass am 28.09.2020 der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Parallel wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Nachdem am 18.12.2020 die letzten Stellungnahmen eingegangen sind und gegen die geplante Gewerbegebietsausweisung keine Stellungnahmen eingegangen sind, die gegen das Vorhaben sprechen, kann der Bebauungsplan dem Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden.