

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ROT AM SEE – SÜD III“
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	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	11
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	14
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.6.3 Nebenanlagen	15
B.6.4 Bauweise	15
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
B.7. Örtliche Bauvorschriften	16
B.7.1 Äußere Gestaltung	16
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.7.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen	16
B.8. Verkehr	17
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.8.2 Innere Erschließung	17
B.9. Technische Infrastruktur	17
B.9.1 Wasserversorgung	17
B.9.2 Abwasserbeseitigung	17
B.9.3 Stromversorgung	17
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	17
B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	17
B.11.1 Umweltverschmutzung	18
UMWELTBERICHT	19
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	19
U.2. Städtebauliche Konzeption	19
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	19

U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	19
U.5.	Übergeordnete Planungen	19
U.5.1	Regionalplan	19
U.5.2	Bauleitplanung	19
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	19
U.5.2.2	Landschaftsplan	19
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	19
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	20
U.6.1	Untersuchungsgebiet	20
U.6.2	Untersuchungsumfang	20
U.6.3	Fachgutachten	20
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
U.6.3.2	Geruchsgutachten	20
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1	Schutzgebiete	23
U.7.2	Biotopschutz	23
U.7.3	Biotopverbund	23
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	24
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	24
U.7.6	Artenschutz	25
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	25
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	25
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	26
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	26
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	26
U.7.7	Gewässerschutz	27
U.7.8	Denkmalschutz	27
U.7.9	Immissionsschutz	28
U.7.10	Landwirtschaft	28
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	28
U.7.12	Altlasten	28
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	29
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	29
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	29
U.8.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
U.8.1.3	Schutzgut Boden	30
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	32
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	32
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	33
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	33
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	35
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	35
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	36
U.9.	Maßnahmenkonzeption	37
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	37
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	37
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	38
B.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	38

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	38
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	38
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	38
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	38
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	39
U.10. Zusätzliche Angaben	39
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	39
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	39
U.10.4 Zusammenfassung	40
U.10.5 Referenzliste	41
TEXTTEIL	43
P Planungsrechtliche Festsetzungen	43
O Örtliche Bauvorschriften	45
H Hinweise und Empfehlungen	46
VERFAHRENSVERMERKE	49
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	51

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, RS00001, eM1)

ANLAGEN

- Monitoring von CEF-Maßnahmen in der Gemeinde Rot am See Jahr 0-2021, Katharina Jüttner, 08.06.2021
- Geruchsimmissionsprognose, Müller-BBM GmbH, 12.12.2022

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000	9
Bild 2: Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept "Heilbronn-Franken 2030", 1:50.000	10
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	12
Bild 4: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	12
Bild 5: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000	13
Bild 6: Luftbild, 1:5.000	13
Bild 7: Abbildung 11 des Geruchsgutachtens	22
Bild 8: Biotopverbund, 1:4.000	24
Bild 9: Feldlerchen- und Schafstelzenreviere eM5 (Monitoring von CEF (Felderchen/Schafstelzen) in der Gemeinde Rot am See, Jahr 0-2021, unmaßstäblich	26
Bild 10: Ausschnitt Karte „Kulturdenkmale“, ohne Maßstab	27

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

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

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

Für 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“.

- „Monitoring von CEF-Maßnahmen in der Gemeinde Rot am See, Jahr 0-2021“,
 - Katharina Jüttner, 08.06.2021
- Geruchsgutachten, Müller-BBM GmbH, 12.12.2022

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rot am See verfügt südlich des Hauptortes über gewerbliche Flächen. Das **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.

Als erste Erweiterung des Gewerbegebiets wurde von der Gemeinde Rot am See der Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“** aufgestellt, welcher am 29.01.2021 in Kraft getreten ist.

Entgegen der ursprünglichen Einschätzung hat sich das bestehende Gewerbegebiet deutlich besser entwickelt als angenommen. Denn aufgrund der starken Nachfrage in den letzten Jahren nach gewerblichen Bauflächen sind alle zur Verfügung stehenden Flächen verkauft worden oder als Optionsflächen für spätere Betriebserweiterungen zunächst zurückgestellt. Daher sind die Flächenkapazitäten des Gewerbegebietes ausgereizt und stehen insbesondere zur Bedienung der Nachfrage seitens lokaler Betriebe nach Gewerbeflächen nicht zur Verfügung. Frei 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 III“** stellt eine südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar.

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 Rot am See – Süd II“ ist so angelegt, dass eine Stichstraße Richtung Süden führt und damit die jetzige Erweiterung erschlossen werden kann.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hatte 2018 ein kommunales Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. 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. Weshalb bereits mit dem „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ ein kommunales Gesamtkonzept erstellt worden ist.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung gestaltet sich als konsekutiver Teil dieses Gesamtkonzepts, welcher nun als zweiter Abschnitt realisiert werden soll. Dieser Erweiterungsschritt beinhaltet von den insgesamt 5,02 ha eine Neuausweisung von ca. 3,6 ha und bleibt damit im Umfang, der von der Regionalplanung vorgegeben wurde.

Die langfristige Eingrünung des Gebietes wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See II“ bereits vorgesehen und festgesetzt bzw. wurde im südlichen Bereich der Erweiterung des Gebietes als externe Maßnahme gesichert. Somit wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung schon eine ausreichende Eingrünung sichergestellt, welche bei späteren Erweiterungen nicht wieder durch Baufläche überplant werden.

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.

Da vorhandene Betriebe Erweiterungsflächen benötigen, kann auf eine geplante Stichstraße im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ verzichtet werden, so dass ein Teilbereich in die vorliegende Erweiterung mit überplant wird und die Stichstraße A neu geplant werden kann.

Während dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ 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. Da zwischenzeitlich eine neue TA Luft gilt, muss eine neue Berechnung der Geruchsimmissionen durchgeführt werden (siehe Kapitel U.6.3.2 „Geruchsgutachten“).

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an das im Norden angesiedelte „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ als dritter Abschnitt des kommunalen Gemeindekonzepts für dieses Gebietes. Die Entwicklungsgrenze verläuft im Westen entlang der Gemeindestraße und im Osten an der B 290.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, von welchem Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten, sowie eine Ringstraße abgehen. Eine Ausfahrt auf die B 290 ist bereits über den nördlichen Bebauungsplan in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Rechtsabbiegespur auf die B 290 in Richtung Süden vorgesehen.

Die bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ umfangreich und großzügig konzipierten Grünflächen (als externe Maßnahmen) bleiben unverändert bestehen und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Aufgrund der sehr positiven und dynamischen Entwicklung der bereits vorhandenen Betriebe wird teilweise auch das bisherige Erschließungskonzept überarbeitet und ein Teilbereich in die vorliegende Erweiterung aufgenommen, damit nach Westen abgehend nur noch eine Stichstraße notwendig wird (Straße A).

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 5,02 ha, davon sind ca. 3,6 ha Neuausweisung. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	4,58 ha	91,2 %
• Verkehrsflächen	0,44 ha	8,8 %

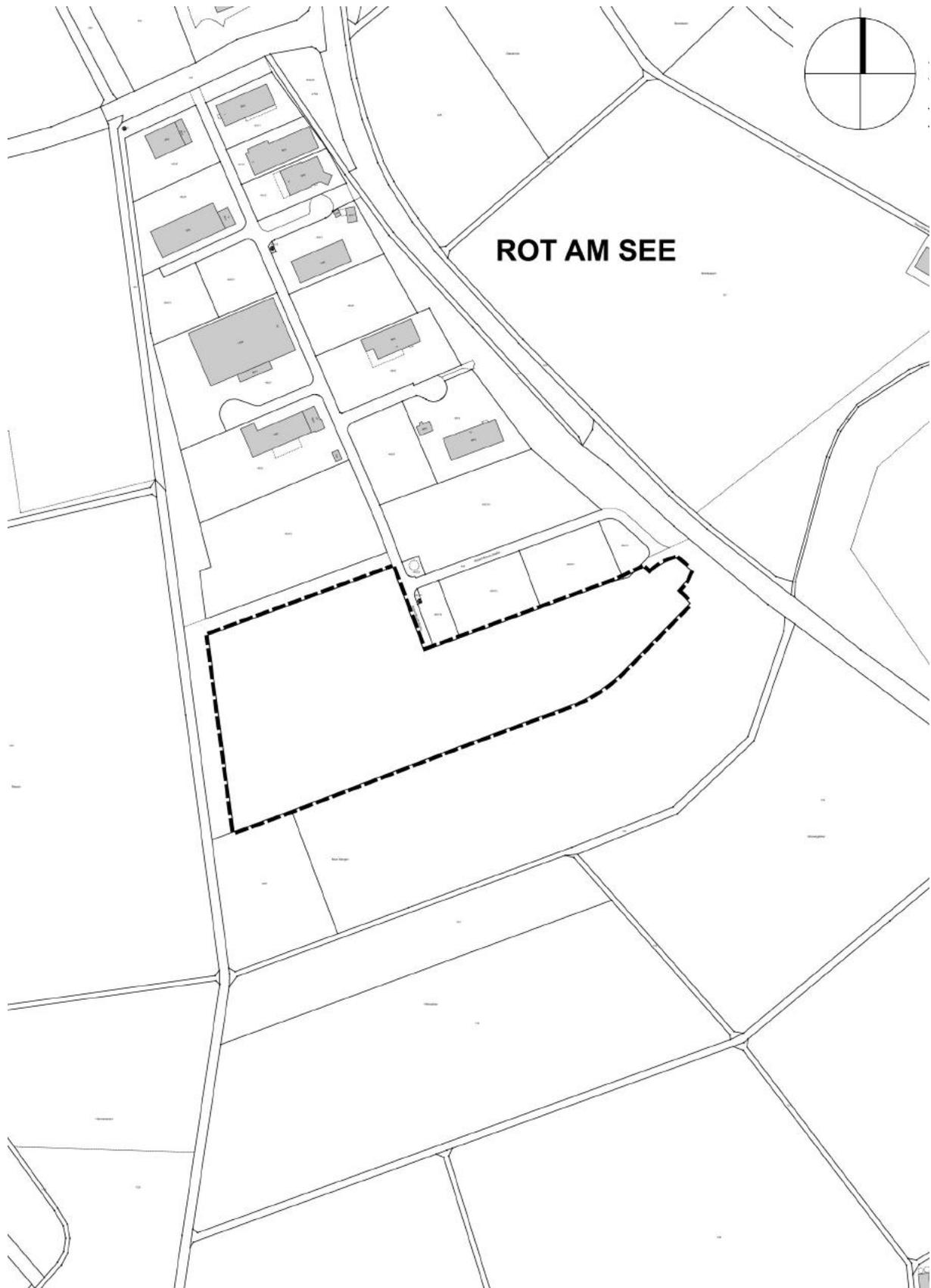


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 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 Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Beurteilung:

Das 18. Änderungsverfahren zum Regionalplan (Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept) hat den IGD-Schwerpunkt in Rot am See um 8,4 ha in südliche Richtung neu ausgewiesen. Gleichzeitig fand parallel auch eine Fortschreibung der Freiraumfestlegungen statt, welche eine „Rücknahme des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft innerhalb der Ausweisungsfäche sowie der südlich angrenzenden, langfristigen Entwicklungsreserve“ zur Folge hatte. Somit ist die Lage des Geltungsbereichs innerhalb des IGD-Schwerpunkts gegeben.

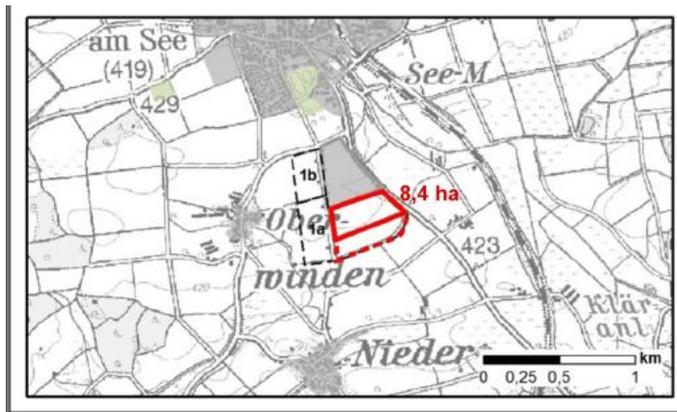


Bild 2: Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept "Heilbronn-Franken 2030", 1:50.000

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 derzeitigen Änderungsplanung, die sich momentan in der weiteren Ausarbeitung 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

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an und überlagert diesen teilweise:

- „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“, In Kraft getreten am 29.01.2021



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

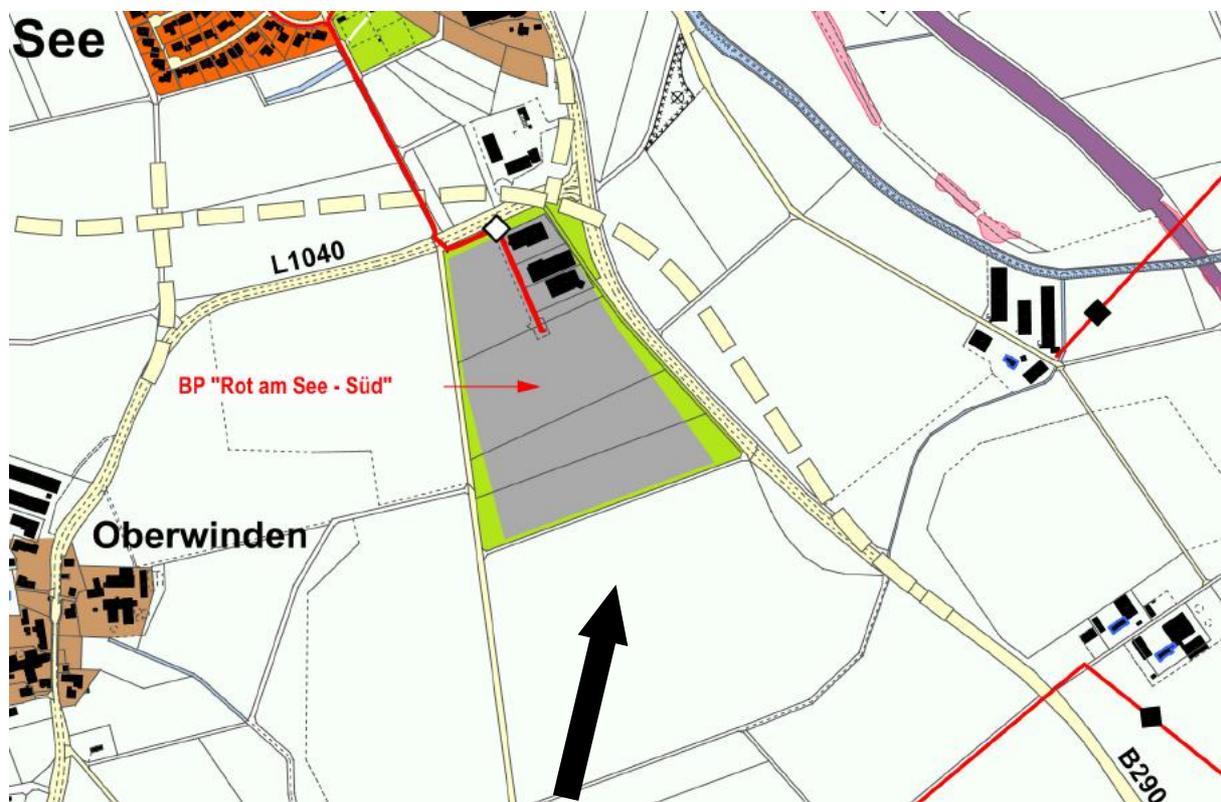


Bild 4: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

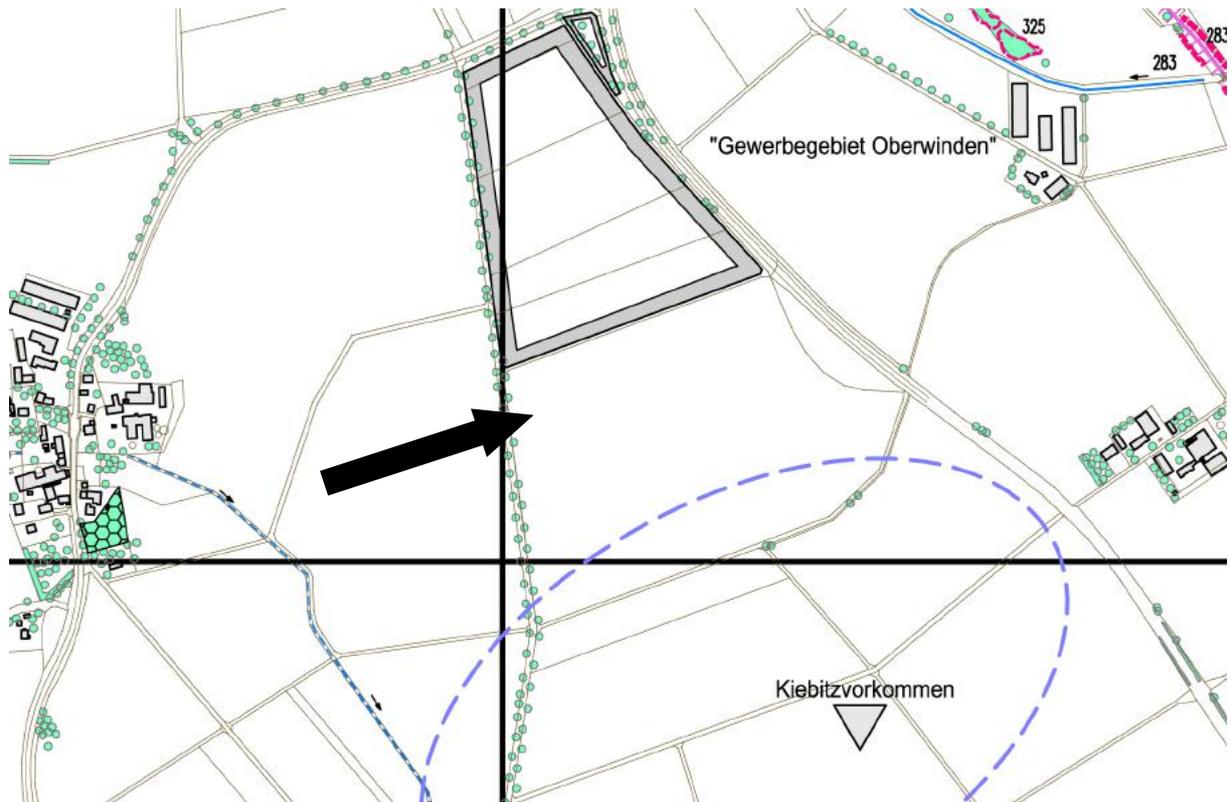


Bild 5: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000



Bild 6: Luftbild, 1:5.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen am Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“. Diese sollen fortgeführt werden, damit das gesamte Gewerbegebiet zukünftig eine städtebauliche Einheit bildet.

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,**
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- 3. Tankstellen,**
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- 7. 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.

Das aktuelle Geruchsgutachten (Müller-BBM, 12.12.2022) zeigt auf, dass im vorhandenen Gewerbegebiet bis 20 % und im geplanten Bereich bis 15 % Jahresgeruchsstunden vorhanden sind. Da im Geltungsbereich Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind, kann gemäß TA Luft ein Geruchsbelastung bis 25 % zugelassen werden. Somit wird auf einen generellen Ausschluss von geruchsmittierenden Betrieben verzichtet.

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. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswert. 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.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind 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 Zu- und Ausfahrtsverbote

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ ist eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die B 290 festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten zur B 290 sind gemäß des Straßenbaulastträgers nicht zulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

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.

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

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der naheliegenden Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der nahegelegenen Bundesstraße weder ablenken oder blenden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

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

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet.

B.8.2 Innere Erschließung

Die Erschließung aus dem bisherigen Gesamtkonzept wird übernommen. Sie erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße von der Stichstraßen nach Westen und Osten abgehen und in einem Wendehammer für LKW enden.

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 den Anschluss und die Verlängerung des bestehenden Ortsnetzes.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG

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

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

B.11.1 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 November 2022

Dr. Kampe
(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 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Inhaltsverzeichnis“ 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

Als erste Erweiterung des originären Gewerbegebietes wurde von der Gemeinde Rot am See der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ aufgestellt, welcher am 29.01.2021 in Kraft getreten ist.

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 grundsätzliche verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes 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.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung gestaltet sich als konsekutiver Teil dieses Gesamtkonzepts, welcher nun als zweite Erweiterung realisiert werden soll. Dieser Schritt beinhaltet eine Neuausweisung von ca. 3,6 ha sowie eine Überplanung von ca. 1,4 ha.

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).

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt 5,02 ha. Die Fläche besteht aus Ackerflächen, die sich nach Südosten weiter fortführen. Nach Nordwesten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet Süd II an. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 290. Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang des Feldweges einige Birken, die mit der Birkenreihe auf der anderen Seite des Feldweges eine Allee bilden.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2022. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Lerchenausgleichsflächen. Diese wurden durch ein Monitoring im Jahr 2021 durch die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner begutachtet. Diese Untersuchung liegt als Anlage bei.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Offenlandarten nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der im Jahr 2021 durchgeführten Kartierung werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.6.3.2 Geruchsgutachten

In der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ 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 in den rechtswirksamen Bebauungsplänen. Jedoch ist

bisher vor Ort bisher weder eine Geruchsproblematik aufgetaucht, noch in der Aufstellung des bestehenden Gewerbegebietes thematisiert worden. In Abstimmung mit dem Landratsamt hatte die Gemeinde damals ein Geruchsgutachten beauftragt. Inzwischen wurden die TA Luft neu gefasst, so dass eine neue Geruchsimmissionsprognose erstellt werden muss.

Das aktuelle Gutachten des Büros „Müller-BBM Industry Solutions GmbH“ liegt mit Datum vom 12.12.2022 vor und liegt als Anlage diesem Bebauungsplan bei. Auf Seite 3 wird nachfolgendes zusammengefasst:

„(...) Die wesentlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus der Ausbreitungsrechnung gemäß Anhang 2 bzw. Anhang 7 TA Luft können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Die Geruchsbelastung in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes beträgt größtenteils zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden und nur am östlichen Rand über 15 % der Jahresstunden (bis maximal ca. 19 %).*
- *Der in der TA Luft 2021 genannte Immissionswert von 0,15 (15 %) für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (z. B. Betriebswohnungen auf dem Firmengelände). In der geplanten Erweiterung ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.*
- *Beschäftigte eines anderen Betriebes haben als Nachbarn jedoch auch einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen als 15 % zumutbar sein. Ein Immissionswert von 0,25 (25 %) soll nach Anhang 7 TA Luft nicht überschritten werden. Der letztgenannte Wert wird mit maximal 19 % sicher eingehalten.*
- *Die Bewertung der Genehmigungsfähigkeit obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.“*

Auf Seite 30 findet sich mit der Abbildung 11 eine Detaildarstellung der Immissionsbelastung:

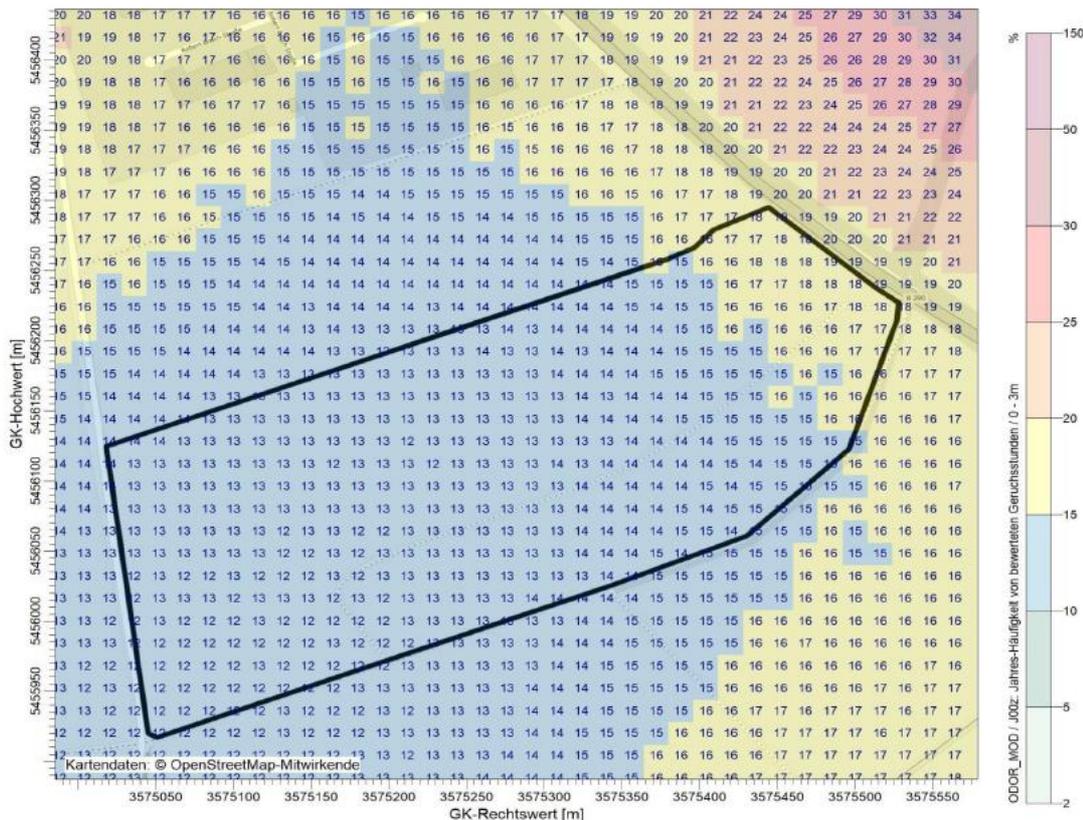


Abbildung 11. Detaildarstellung der gewichteten Kenngröße für die Immissionsbelastung Geruch (in % der Jahresstunden) durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe in der geplanten Erweiterung (schwarz umrandet) in der Schicht 0-3 m. Kartengrundlage: © OpenStreetMap [18].

Bild 7: Abbildung 11 des Geruchsgutachtens

Hierzu wird im Gutachten ausgeführt:

„Aus den Abbildungen wird ersichtlich, dass die Geruchsbelastung in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes überwiegend zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden liegt und am östlichen Ende über 15 % der Jahresstunden (bis zu ca. 19 % der Jahresstunden).

Der in der TA Luft 2021 genannte Immissionswert von 0,15 (15 %) für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (z. B. Betriebswohnungen auf dem Firmengelände). In der geplanten Erweiterung ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Beschäftigte eines anderen Betriebes haben als Nachbarn jedoch auch einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmisionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitart) benachbarter Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen als 15 % zumutbar sein. Ein Immissionswert von 0,25 (25 %) soll nach Anhang 7 TA Luft nicht überschritten werden. Der letztgenannte Wert wird mit maximal 19 % sicher eingehalten.“

Auch weiterhin sind wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ in der vorliegenden Planung Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.74 Erhaltungsgebot von Streuobstwiesen.

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich keine Flächen des Biotopverbundes. Nördlich des geplanten Gebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Süd II.

Prognose

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen innerhalb des Biotopverbundes.

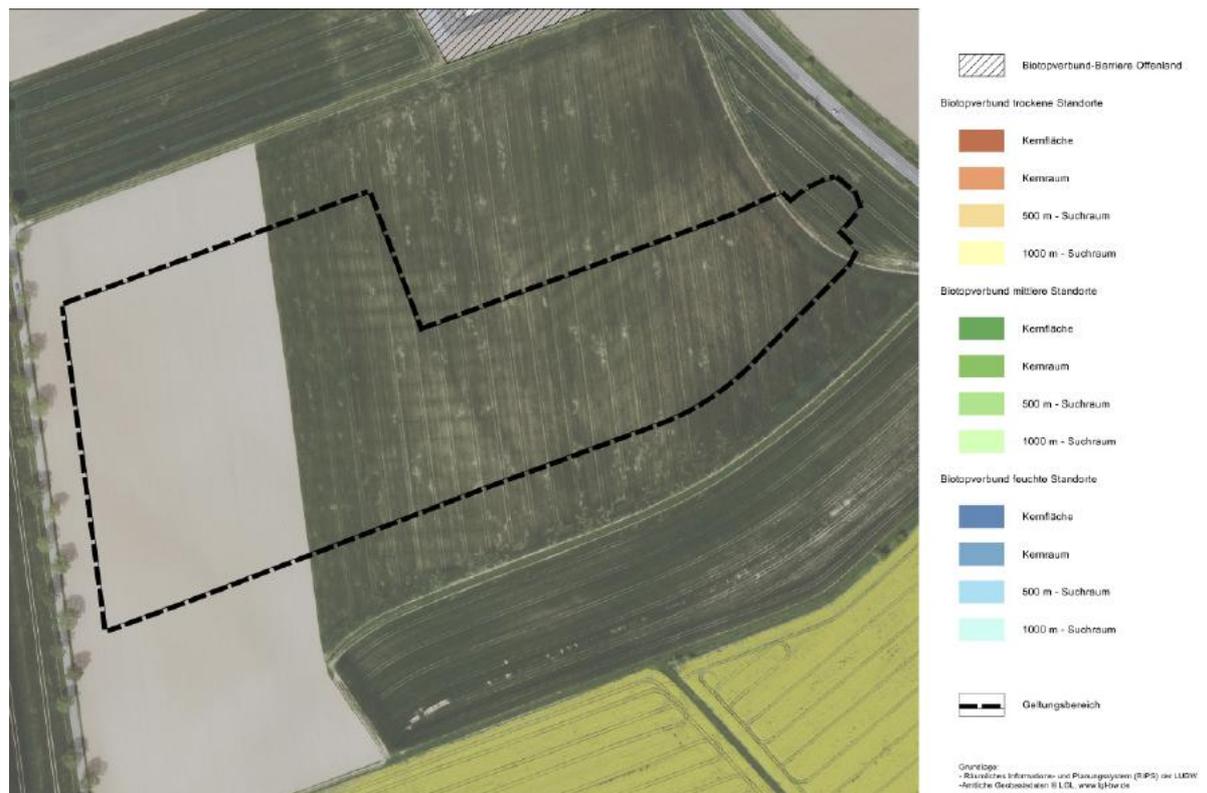


Bild 8: Biotopverbund, 1:4.000

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

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

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Südlich des geplanten Geltungsbereiches befinden sich weitere Ackerflächen sowie eine Buntbrache. Diese ist eine CEF-Maßnahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See-Süd II“. Dieser Bereich wurde in einem Monitoring durch die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner im Jahr 2021 kartiert (Monitoring von CEF-Maßnahmen Jahr 0-2021, 08.06.2021). In der Kartierung wurde ein Brutpaar nördlich der Buntbrache festgestellt (siehe Abbildung 9).

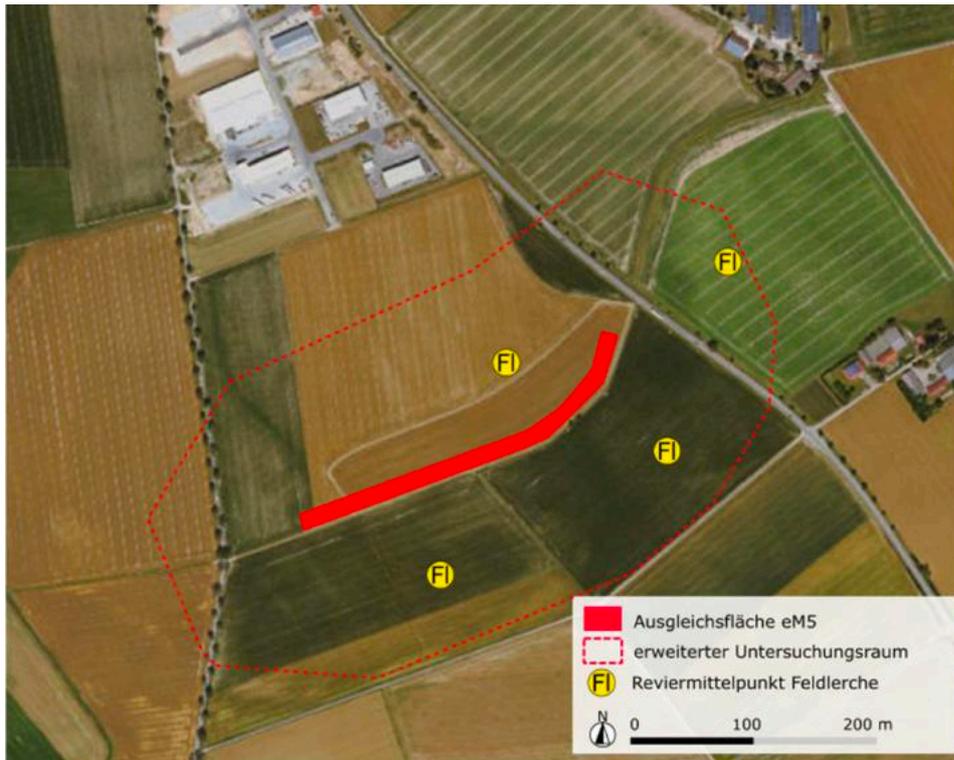


Abb. 3: Feldlerchen- und Schafstelzenreviere eM5

Bild 9: Feldlerchen- und Schafstelzenreviere eM5 (Monitoring von CEF (Feldlerchen/Schafstelzen) in der Gemeinde Rot am See, Jahr 0-2021, unmaßstäblich

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird das nördliche Brutpaar überplant. Die beiden Brutpaare, die südlich der Buntbrache liegen bleiben weiter erhalten. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG ist somit für ein Brutpaar erfüllt.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1Nr.1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Als vorgezogene Maßnahme (CEF) ist die Anlage einer Buntbrache in Ackerflächen angedacht. Für den Ausgleich eines Brutpaares ist eine Fläche von 2.000 m² mit einer Breite von 20 m notwendig.

U.7.7 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.7.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet 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.

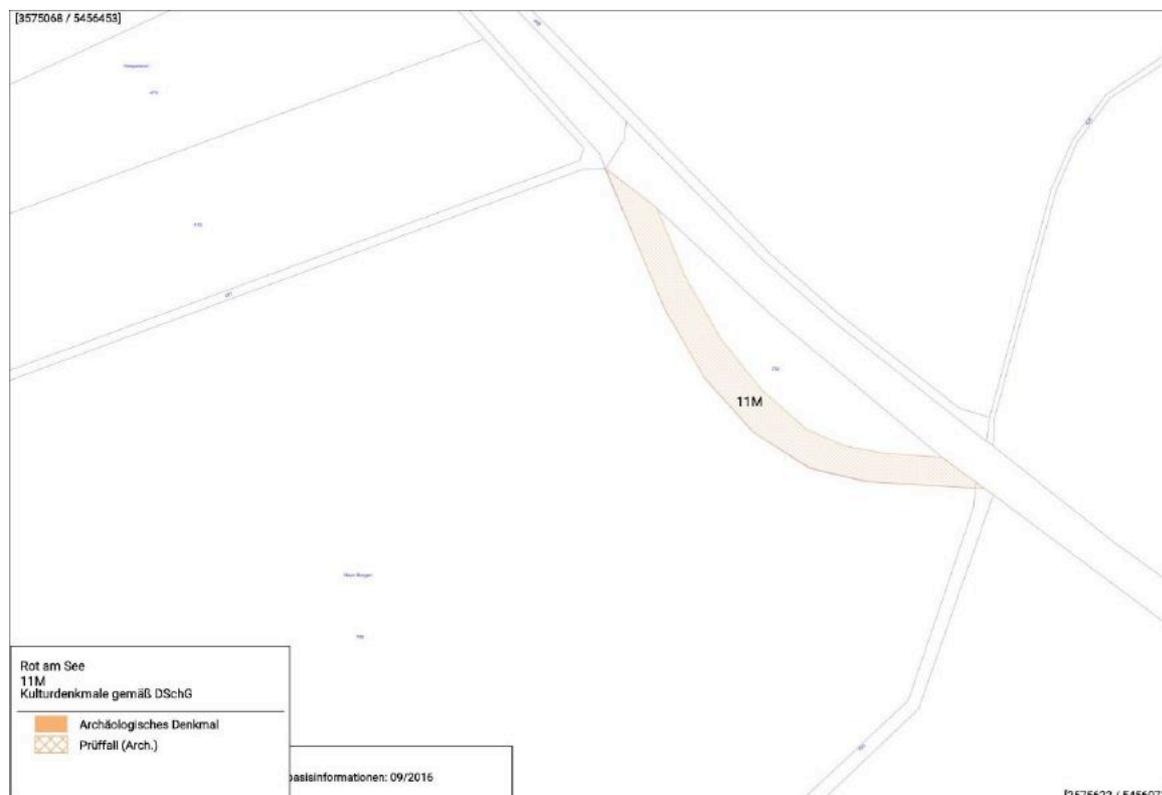


Bild 10: Ausschnitt Karte „Kulturdenkmale“, ohne Maßstab

Weiter sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

U.7.9 Immissionsschutz

Da Geruchsemitternde Betriebe ausgeschlossen werden, sind durch die Planung keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

U.7.10 Landwirtschaft

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

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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. Die Fläche liegt im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Süd II.

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 bleibt auch durch die Erweiterung weiterhin unbeeinträchtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See - Süd II“ sehen zum einen vor die bestehende Birkenallee zu ergänzen sowie die Pflanzung von Obstbäumen an der 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

Der Bestand der im März 2022 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Öko-punkte	Definition	Flächengröße
37.11	Acker	4	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung	36.185 m ²
60.10	von Gebäuden bestandene Fläche	1	sehr geringe naturfachliche Bedeutung	14.060 m ²

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wider.

Die Flächen schließen sich direkt an das bestehende Gewerbegebiet Süd II an. Nach Süden schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Westen befinden sich im direkten Anschluss die externe Ausgleichsmaßnahme eM1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rot am See - Süd II“. An dieser Stelle ist eine mehrreihige Feldhecke zur Eingrünung des bestehenden sowie der jetzt geplanten Erweiterung festgesetzt. Im Osten befindet sich das Regenrückhaltebecken (eM2) des bereits bestehenden Bebauungsplanes.

Südlich des geplanten Geltungsbereiches befinden sich weitere Ackerflächen sowie eine Buntbrache. Diese ist eine CEF-Maßnahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See-Süd II“. Dieser Bereich wurde in einem Monitoring durch die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner im Jahr 2021 kartiert (Monitoring von CEF-Maßnahmen in der Gemeinde Rot am See Jahr 0-2021, Katharina Jüttner, 08.06.2021). In der Kartierung wurde ein Brutpaar nördlich der Buntbrache festgestellt.

Prognose

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Rot am See - Süd III“ werden Ackerflächen versiegelt.

Die Versiegelung der Ackerflächen führt zum Verlust eines Brutpaares der Feldlerche. Diese sind durch eine CEF-Maßnahme auszugleichen.

Insgesamt kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, welches auszugleichen ist.

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum, und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem

aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.

- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation
(wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im 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 Schadstoffen wird mit hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter- und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

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

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

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

Bewertung für Eingriffsregelung
mittlere-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 Sonderstandort 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, soweit 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.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Die Erweiterungsfläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Nach Süden zum bestehenden Feldweg hin befinden sich die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes. Diese werden momentan noch als Ackerflächen bewirtschaftet.

Weiter südlich befinden sich weitere Ackerschläge, die nicht beeinträchtigt werden.

Prognose

Die (zunächst) verbleibenden Ackerflächen zwischen Bebauungsplan und vorhandenen Feldweg werden kleiner, sind aufgrund des insgesamt großen Schrages 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.

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

Bestand

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

Das geplante Regenrückhaltebecken des rechtskräftigen Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Rot am See - Süd II“ befindet sich nordwestlich des geplanten Geltungsbereiches.

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 den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

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.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

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 weiter Richtung Süden. Die neue Bebauung wird von der Lage her einsehbar sein. Für den hier vorliegenden Bauabschnitt ist keine Eingrünung nach Süden innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, da die Eingrünung durch die schon vorhandene Buntbrache (eM5) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See Süd II“ erfolgt.

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.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet 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. Diese ist bereits im vorherigen Bebauungsplanverfahren erfolgt.

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

Es sind keine bekannt.

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). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

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 von Flächen im äußersten Westen des Gemeindegebiets (Bereich Werdeck und Heroldhausen) weisen alle übrigen Acker- und Wiesenschläge laut der Wirtschaftsfunktionskarte eine gleich gute Eignung auf. Landwirtschaftlich verträglichere, alternative Berei-

che ergeben sich um den Hauptort demnach nicht und auch einen neuen Siedlungsansatz möchte die Gemeinde vermeiden.

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.

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

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

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

Es werden keine Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

- Für die externe Kompensation des Eingriffes werden Ökopunkte aus der baurechtlichen Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Brettach“ in Brettheim (RS00001) verwendet.

Bei einer Umsetzung der aufgeführten Ökokontomaßnahme wird die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die eine Brutstätte der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört wird, sind in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahme 4 Feldlerchenfenster (eM1) anzulegen.

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

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

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Angaben zur landwirtschaftlichen Wertigkeit der Böden (Bodenzahl) liegen nicht vor
- Angaben zu Grundwasservorkommen liegen nicht vor

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.7.6.5 „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 der Gemeinde Kreßberg 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 **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.

Als erste Erweiterung des Gewerbegebiets wurde von der Gemeinde Rot am See der Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“** aufgestellt, welcher am 29.01.2021 in Kraft getreten ist.

Entgegen der ursprünglichen Einschätzung hat sich das bestehende Gewerbegebiet deutlich besser entwickelt als angenommen. Denn aufgrund der starken Nachfrage in den letzten Jahren nach gewerblichen Bauflächen sind alle zur Verfügung stehenden Flächen verkauft worden oder als Optionsflächen für spätere Betriebserweiterungen zunächst zurückgestellt. Daher sind die Flächenkapazitäten des Gewerbegebietes ausgereizt und stehen insbesondere zur Bedienung der Nachfrage seitens lokaler Betriebe nach Gewerbeflächen nicht zur Verfügung. Frei 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 III“** stellt eine südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung an das im Norden angesiedelte „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ als dritter Abschnitt des kommunalen Gemeindekonzepts für dieses Gebietes. Die Entwicklungsgrenze verläuft im Westen entlang der Gemeindestraße und im Osten an der B 290.

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

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

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).

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5,02 ha, wobei davon ca. 3,6 ha eine Neuausweisung sind. Die Fläche besteht aus Ackerflächen, die sich nach Südosten weiter fortführen. Nach Nordwesten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet Süd II an. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 290. Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang des Feldweges einige Birken, die mit der Birkenreihe auf der anderen Seite des Feldweges eine Allee bilden.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom März 2022. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Lerchenausgleichsflächen. Diese wurden durch ein Monitoring im Jahr 2021 durch die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner begutachtet. Diese Untersuchung liegt als Anlage vor.

Die Flächen schließen sich direkt an das bestehende Gewerbegebiet Süd II an. Nach Süden schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Westen befinden sich im direkten Anschluss die externe Ausgleichsmaßnahme eM1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rot am See-Süd II“. An dieser Stelle ist eine mehrreihige Feldhecke zur Eingrünung des bestehenden sowie der jetzt geplanten Erweiterung festgesetzt. Im Osten befindet sich das Regenrückhaltebecken (eM2) des bestehenden Bebauungsplanes.

Südlich des geplanten Geltungsbereiches befinden sich weitere Ackerflächen sowie eine Buntbrache. Diese ist eine CEF-Maßnahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See-Süd II“. Dieser Bereich wurde in einem Monitoring durch die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner im Jahr 2021 kartiert (Monitoring von CEF-Maßnahmen in der Gemeinde Rot am See Jahr 0-2021, Katharina Jüttner, 08.06.2021). In der Kartierung wurde ein Brutpaar nördlich der Buntbrache festgestellt.

Es werden keine Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Für die externe Kompensation des Eingriffes werden Ökopunkte aus der baurechtlichen Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Brettach“ in Brettheim (RS00001) verwendet.

Bei einer Umsetzung der aufgeführten Ökokontomaßnahme wird die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

Für die eine Brutstätte der Feldlerche, die durch die Bebauung zerstört wird, sind in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahme 4 Feldlerchenfenster (eM1) anzulegen. Die Maßnahme ist unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	März 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten	Monitoring von CEF-Maßnahmen in der Gemeinde Rot am See Jahr 0-2021 Katharina Jüttner	08.06.2021
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018

Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Land- tag 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 III**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

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

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des Annexhandel 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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

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 und 1a BauNVO)

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

Die Höhe der Nebenanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind 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 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rot am See – Süd II“ ist eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die B 290 festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten zur B 290 sind nicht zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Rot am See – Süd III**“ 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. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen – auch Gehwege – 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.

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.

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 (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer der nahegelegenen Bundesstraße nicht ablenken oder blenden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

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

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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 bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw.

Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.05.2022
Auslegungsbeschluss	am	21.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.12.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.01. bis	03.02.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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 21.11.2022

Rot am See,
den

gez.
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

.....
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.11.2022

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)