



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET REGENERATIVE ENERGIEN BUCH“
IN BUCH

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Übergeordnete Planungen	9
B.4.1 Regionalplan	9
B.5. Kommunale Planungsebene	9
B.5.1 Flächennutzungsplan	9
B.5.2 Landschaftsplan	9
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.6.3 Nebenanlagen	13
B.6.4 Bauweise	13
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	13
B.6.6 Zu- und Ausfahrten	14
B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.6.8 Grünflächen (private)	14
B.6.9 Hochwasserschutz	14
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.6.11 Pflanzgebote	15
B.6.12 Pflanzbindungen	15
B.7. Örtliche Bauvorschriften	16
B.7.1 Äußere Gestaltung	16
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	16
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.8. Verkehr	17
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
B.9. Technische Infrastruktur	17
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	17
B.9.2 Abwasserbeseitigung	17
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	17
B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	17
B.11.1 Abfallerzeugung	18
B.11.2 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.6.3.3	Schalltechnische Untersuchung	21
U.6.3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung	21
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1	Schutzgebiete	23
U.7.2	Biotopschutz	23
U.7.3	Biotopverbund	23
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG	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	25
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	26
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	26
U.7.7	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	26
U.7.8	Denkmalschutz	28
U.7.9	Immissionsschutz	28
U.7.10	Landwirtschaft	28
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	29
U.7.12	Altlasten	29
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	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
U.8.1.3	Schutzgut Boden	31
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	32
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	33
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	33
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	34
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	35
U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	36
U.9. Maßnahmenkonzeption	36
U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	36
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	36
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	36
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	37
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	37
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	37
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	37
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	37
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	37
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	37
U.10. Zusätzliche Angaben	38
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	38
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	38
U.10.4 Zusammenfassung	38
U.10.5 Referenzliste	39
TEXTTEIL	40
P Planungsrechtliche Festsetzungen	40
O Örtliche Bauvorschriften	45
H Hinweise und Empfehlungen	47
VERFAHRENSVERMERKE	51
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	53

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
 Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eMx) (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, (wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
- Geruchsimmissionsprognose, *IMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 02.04.2025*
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), *Sewald GmbH & Co.KG, 02.09.2024*
- Schalltechnische Untersuchung, *C.Hentschel Consult, März 2025*
- Umweltverträglichkeitsprüfung, *Sewald GmbH&Co.KG, Januar 2025*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	11
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500	24

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Naturenergie Buch GmbH & Co. KG i.G.
Gemmhagen 6
74575 Schrozberg

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (**18. BImSchV**) vom 18.07.1991
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- 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 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

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

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

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

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Geruchsimmissionsprognose
- Schalltechnische Untersuchung
- Umweltverträglichkeitsprüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rot am See plant mit dem Vorhabensträger Naturenergien Buch GmbH & Co.KG i.G. die Errichtung und den Betrieb eines Satelliten-BHKW in den Teilort Buch.

In der Gasverwertungsanlage wird mittels einer Microgasleitung Biogas aus einer nahegelegenen Biogasanlage, zur Erzeugung von Wärme und Strom, verwertet. Die erzeugte Leistung (Wärme) wird direkt in das bestehende lokale Nahwärmenetz der „Nahwärme Buch GbR“ eingespeist. Die erzeugte elektrische Leistung wird in das öffentliche Netz gespeist. Die max. installierte Leistung der Gasverstromungsanlage beträgt hierbei 3,0 MW FWL. Der Warmwasser-Pufferspeicher dient der Speicherung der produzierten Wärme des BHKW's.

Auf der Fläche befindet sich ein bestehender Güllebehälter, welcher durch die vorliegende Planung erhalten bleibt. Weiterhin sind im Geltungsbereich eine Wärmezentrale sowie ein Warmwasser-Pufferspeicher geplant. Die genaue Verteilung der einzelnen Elemente/Vorhaben wird nicht festgesetzt und ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Satelliten-BHKW's geplant. Es sind eine Wärmezentrale, ein Warmwasser-Pufferspeicher und eine Trafostation zu dem bereits bestehenden Güllebehälter geplant. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet über den südlichen Feldweg zu erschließen. Hierfür benötigte Zufahrten befinden sich im Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Lohrbach. Innerhalb dieser 5m bedarf es für neu geplante Zu- und Ausfahrten eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde. Der Wasserrechtsantrag liegt der Behörde derzeit vor und wird geprüft.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Satelliten-BHKW geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 963, Gemarkung Buch, mit einer Fläche von ca. 0,2 ha.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Lohrbach und damit liegt das Vorhaben im Gewässerrandstreifen des Gewässers NN-ZX9. Hierzu sind Maßnahmen festgesetzt, die unter Kapitel P.7 nachzulesen sind.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Dreieck zwischen der Metzholzer Straße und einem asphaltierten Feldweg, über welche die Zufahrt zum Gelände erfolgen soll.

Dem Eigentümer soll im Rahmen des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte und möglichst flexible Anlagenplanung ermöglicht werden. So können künftig Anlagen einer eines Blockheizkraftwerkes einschließlich Gasspeicher, Lagerflächen und Nebenanlagen innerhalb des Baufensters errichtet werden.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,20 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,20 ha	100,0 %
- Bauflächen	0,10 ha	51 %
- Grünflächen	0,10 ha	49 %

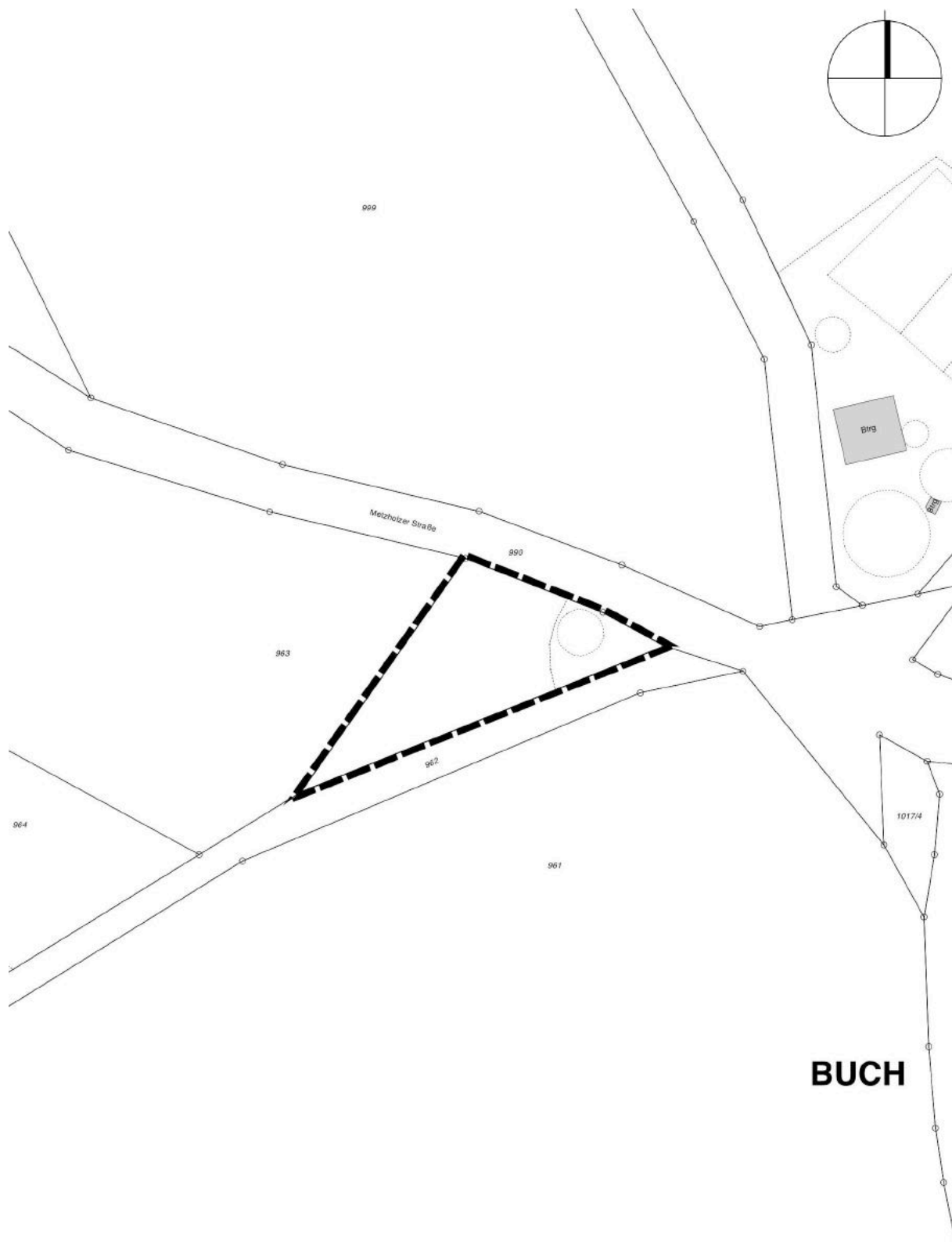


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als weiße Fläche dargestellt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“ ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie wird im Zuge der 3. Änderung als Sonderbaufläche dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat das Büro Planungsgruppe Roll + Partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur die bestehenden Streuobstbäume verzeichnet. Maßnahmen sind in diesem Bereich keine dargestellt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

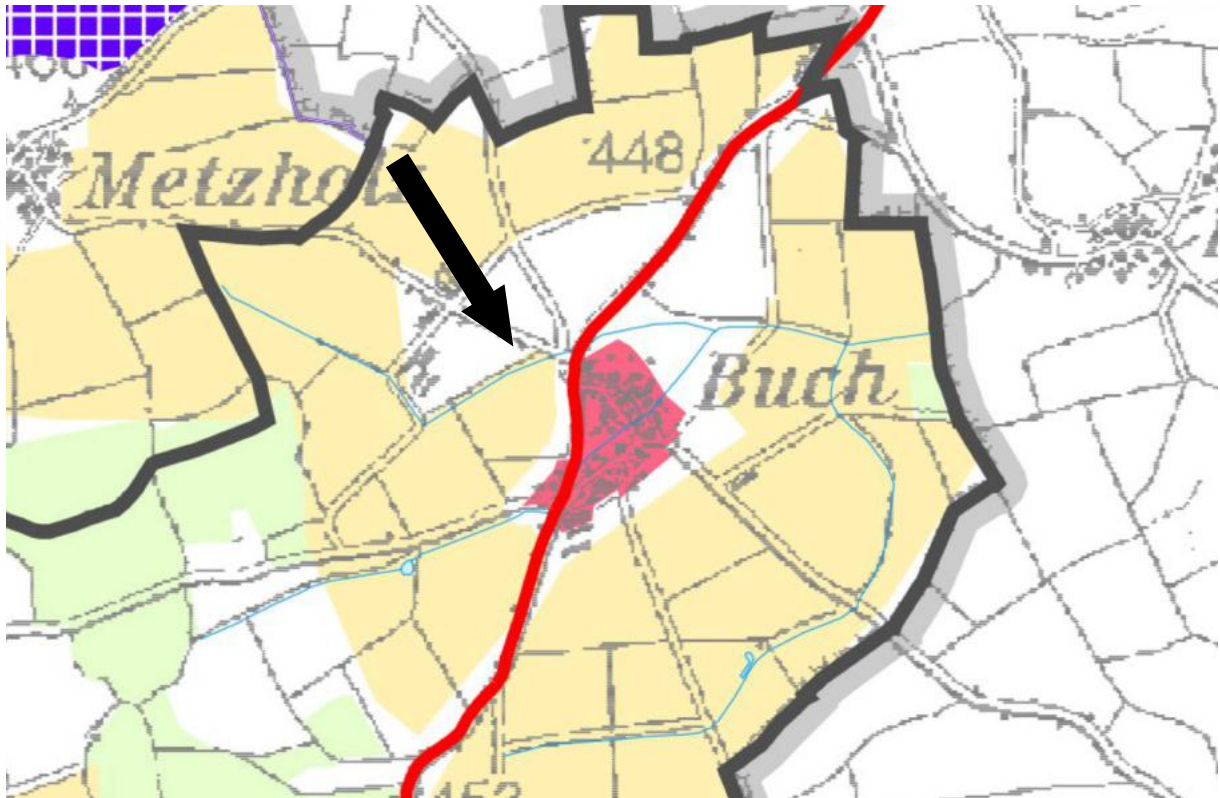


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

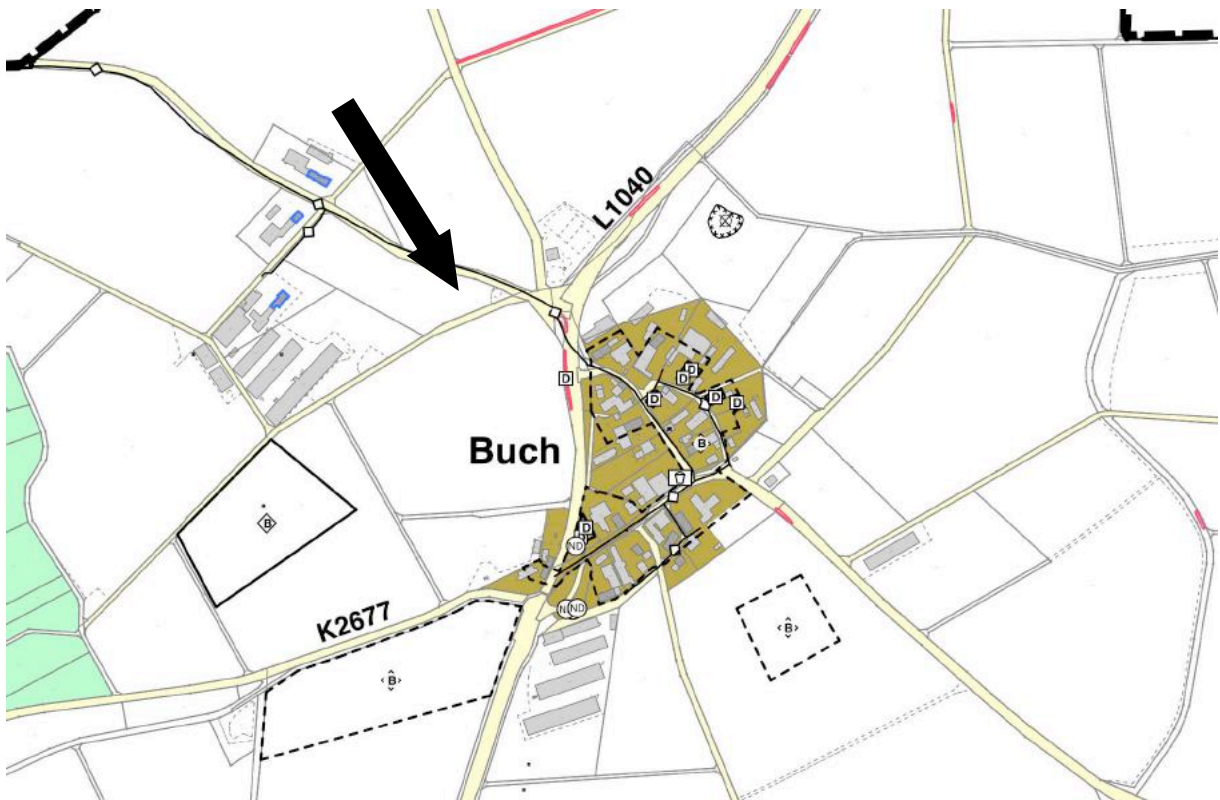


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000

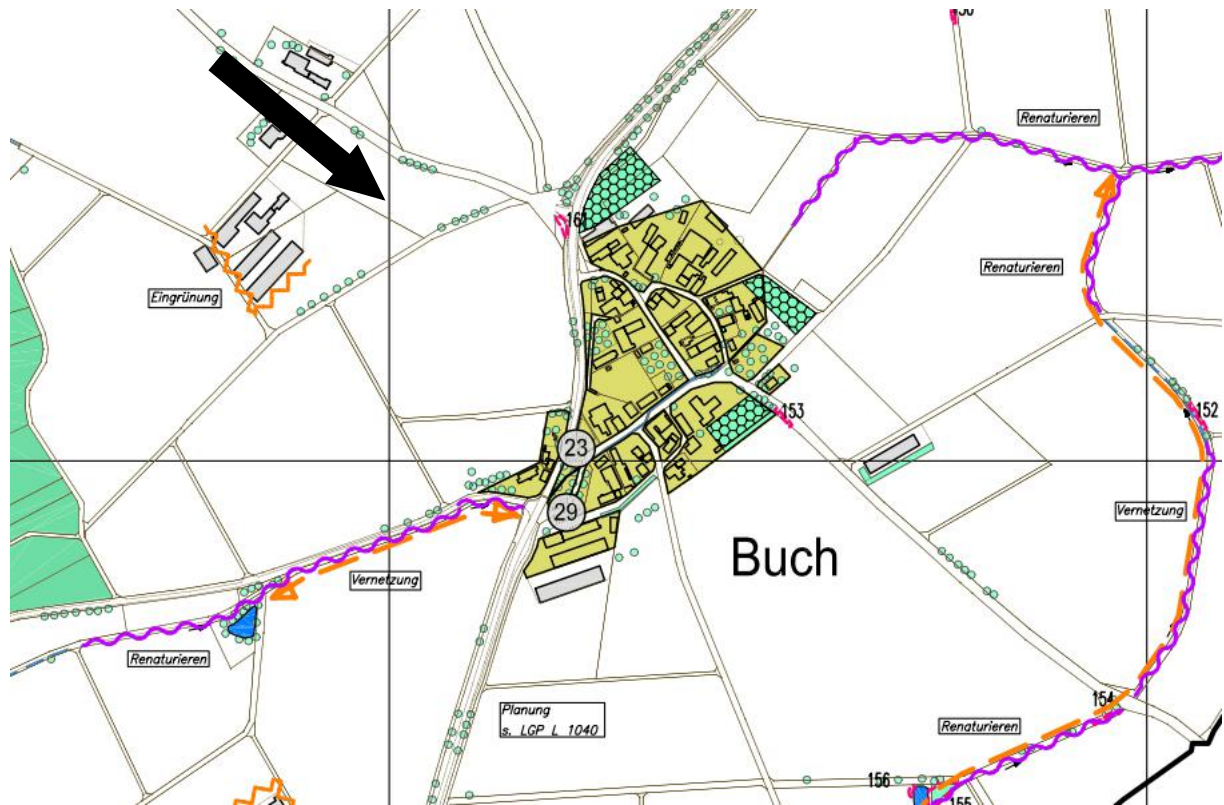


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wortlaut hierzu lautet:

- (1) *Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*
Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.
 1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*

Im Plangebiet ist die Errichtung eines BHKW's geplant. Zulässig sind somit ausschließlich folgende Nutzungen:

- **Blockheizkraftwerke mit Abgasanlagen und Kamin sowie Container, mit einer Feuerungswärmeleistung von maximal 10 MW nach Anlage 1 Ziffer 1.2.2.2 UVPG**
- **Warmwasserpufferspeicher,**
- **Güllebehälter,**

- **Anlagen zur Aufbereitung und Speicherung von Biogas vor der Verwertung,**
- **Wärmezentralen zum Speichern von Wärme bis maximal 50 MW,**
- **Betriebsmittellager,**
- **Trafostation,**
- **Abtankflächen.**

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag auf 16,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

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

B.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

B.6.4 Bauweise

Um eine bedarfsgerechte Anlagenplanung mit flexibler Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen unterliegt betrieblichen Aspekten. Diesbezüglich werden Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen auf der Ebene des Bebauungsplanes für nicht zielführend angesehen und in der Folge auf diese verzichtet.

B.6.6 Zu- und Ausfahrten

Außerhalb der Baugrenze und innerhalb des Gewässerrandstreifens ist eine bestehende Zufahrt zu dem Plangebiet, welche erhalten werden soll. Zu dieser ist eine weitere Zu- und Ausfahrt innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig, insofern eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

B.6.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.8 Grünflächen (private)

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

Zur Eingrünung und zur Kompensation des Eingriffs werden Heckenstreifen sowie Bäume gepflanzt.

Alle weiteren baulichen Anlagen sind in der privaten Grünfläche und im Gewässerrandstreifen unzulässig.

B.6.9 Hochwasserschutz

Es liegt der Bach NN-ZX9 südlich des Plangebietes. Ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m wird berücksichtigt und ist im Planteil eingetragen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher,
- die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (z.B. Zäune und Einfriedungen, Geländeauffüllungen und -abgrabungen).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Satelliten-BHKW's geplant. Es sind eine Wärmezentrale, ein Warmwasser-Pufferspeicher und eine Trafostation zu dem bereits bestehenden Güllebehälter geplant. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet über den südlichen Feldweg zu erschließen. Hierfür benötigte Zufahrten befinden sich im Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Lohrbach. Innerhalb dieser 5m bedarf es für neu geplante Zu- und Ausfahrten eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde. Der Wasserrechtsantrag liegt der Behörde derzeit vor und wird geprüft.

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt).

B.6.11 Pflanzgebote

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

B.6.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand werden Vorgaben an die äußere Gestaltung von Gebäuden und technischen Anlagen gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung der Anlage in die Landschaft unterstützen. Grell leuchtende oder reflektierende Oberflächen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Durch ihre Dimension prägen Rund- und Hochbehälter die Landschaft erheblich und können durch Bepflanzungen in ihrer fernräumlichen Wirkung nur unzureichend begrenzt werden. Somit ergibt sich das Erfordernis diese Bauteile in landschaftsangepassten Farben auszuführen. Beleuchtungen sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der technischen Anforderungen an Gebäude wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 35° auszuführen. Foliendächer sind davon ausgenommen. Um die Einbindung in die Landschaft zu unterstützen wird das Spektrum an Dachabdeckungsfarben beschränkt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen. Flachdächer ins extensiv zu begrünen soweit sie nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten sind bezüglich Zahl und Größe nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

Massive Abschirmungen des Plangebiets sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Deshalb dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen und Stützmauern sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig.

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt. Es ist lediglich das Erstellen einer zugehörigen Hinweistafel / Infotafel als Nebenanlage zulässig. Die Hinweistafel / Infotafel dient rein zu Informationszwecken in Form eines Schildes ohne Beleuchtung.

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird im Osten über eine bestehende Zufahrt an das öffentliche Straßennetz angebunden. Hierüber besteht Anschluss an die Landesstraße L 1040 nach Rot am See, sowie an die Kreisstraße 2677 nach Gammesfeld.

Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass auf eine Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann über das bestehende Leitungsnetz mit Wasser und Strom versorgt werden. Eine Ertüchtigung des Leitungsnetzes im Zuge der Baumaßnahmen ist nicht erforderlich.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen werden.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind keine 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.

Für die vorliegende Planung wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung für immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt. *„Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist nach den Kriterien der Anlage 2 (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung) der UVPG nicht erforderlich. Schädliche Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und Nachteile für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und sonstige Schutzgüter können durch das Vorhaben mit Sicherheit nicht hervorgerufen werden. Durch den Einsatz der dem Stand der Technik entsprechenden Betriebsweisen, Techniken und Anlagenkomponenten, wird hinreichend Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen.“* (Antragsunterlagen Sewald GmbH&Co. KG vom 08.01.2025)

B.11.1 Abfallerzeugung

Die geplanten zulässigen Arten der baulichen Nutzung gestatten unter anderem die Einrichtung von Verbrennungsanlagen zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Wärmeenergieerzeugung.

Da eventuell anfallende Restprodukte der zulässigen Verbrennungsanlagen können zur Biogaserzeugung genutzt werden, ist von den sonstigen zulässigen Nutzungen keine erhebliche Erhöhung der Abfallmengen zu erwarten.

B.11.2 Umweltverschmutzung

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

Rot am See, im November 2025

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 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Biogasanlage geschaffen. Das Plangebiet umfasst ein Teil des Flurstücks 963, Gemarkung Buch, mit einer Fläche von ca. 0,2 ha.

Damit befindet sich die Fläche in der Großlandschaft der Neckar-Tauber-Gauplatten und im Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene.

Der Geltungsbereich umfasst ein bestehendes Güllesilo, bereits geschotterte Flächen, sowie Bereiche mit einem niedrigen Erdwall.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom April 2025 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung vom 04.02.2025 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist folgendes Fachgutachten zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Gewässerrandstreifen

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Reptilien und Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des vermutlich im Herbst 2025 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.6.3.2 Geruchsgutachten

Das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG hat die Emissionen und Immissionen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung eines Satelliten-BHKW der Naturenergie Buch GmbH & Co. KG i.G. vom 02.04.2025 untersucht. Die zusammenfassenden Ergebnisse werden nachfolgend aus dem Gutachten zitiert:

1. *Die Schornsteinhöhe zur Ableitung der Abgase wurde gemäß Nr. 5.5 der TA Luft ermittelt. Damit ergibt sich für den Schornstein des geplanten BHKW eine Höhe von 15 m über Grund.*
2. *Alle Schadstoffe unterschreiten sie zugehörigen Bagatellmassenströme, so dass die Bestimmung der Immissions-Kenngrößen nicht erforderlich war. Die gesundheitliche Relevanz der Stoffe, für die in der TA Luft keine Bagatellmassenströme ausgewiesen sind, ist ebenfalls gering. Gemäß Nr. 4.1 der TA Luft ist somit davon auszugehen, dass die geplante Anlage keine Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht.*

3. *Die NH₃-, SO₂- und Nox-Massenströme unterschreiten die zugehörigen Bagatellmassenströme, so dass die Bestimmung der Immissions-Kenngrößen nicht erforderlich ist. Die vorhabenbedingte Zusatzbelastung an Stickstoffeinträgen in den umliegenden FFH-Gebieten unterschreitet das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/(ha a). Dies gilt auch für die vorhabenbedingte Zusatzbelastung an Säureeinträgen, die das Abschneidekriterium von 0,04 keq · Seq/(ha · a) in den FFH-Gebieten unterschreitet.*
4. *Das Ergebnis der Geruchsprognosen zeigt, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten an allen Beurteilungspunkten bei < 0,5 % (gerundet: 0 %) liegen. Damit wird die Irrelevanzschwelle von 2 % unterschritten. Auch die Anforderung des Landratsamts Schwäbisch Hall, dass aufgrund der hohen Vorbelastung eine maximale Zusatzbelastung von gerundet 0 % erforderlich ist, wird erfüllt.*

U.6.3.3 Schalltechnische Untersuchung

Das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH hat im März 2025 eine schalltechnische Untersuchung für das geplante Blockheizkraftwerk samt Warmwasserspeicher und Trafostation durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgelistet:

„Für die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung wurden im Einflussbereich des Vorhabens sieben Immissionsorte (IO) herangezogen, von denen zwei am westlichen Ortsrand von Buch und zwei im Bereich der Metzholder Straße liegen. Alle IO befinden sich innerhalb eines Dorfgbietes bzw. im Außenbereich. Es gelten die Immissionsrichtwerte (IRW) eines Mischgebietes (MI) von 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Betrieb BHKW (Satellit)*
Die in Abschnitt 6 durchgeführte Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben gemäß den in Abschnitt 5 getroffenen Ansätzen am Tag und in der Nacht außerhalb des Einwirkungsbereiches im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 2.2 (2), liegt und somit vernachlässigt werden kann.
- *Spitzenpegel*
Es ist mit keiner Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (2) zu rechnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um gleichmäßige Motorengeräusche, Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.
- *Betriebsverkehr auf der öffentlichen Straße*
Der Betriebsverkehr auf der öffentlichen Straße kann aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sog. BHKW-Satellitenanlage. Relevanter Betriebsverkehr auf der öffentlichen Straße findet nicht statt. Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.
- *Tieffrequente Geräuscheinwirkung (siehe Abschnitt 8)*
Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte, die auf eine Beeinträchtigung durch tieffrequente Geräusche hindeuten würden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Inbetriebnahme des BHKW (Satellit) am Standort in 74585 Rot am See mit dem zugrunde gelegten Betriebsprogramm umgesetzt werden kann und schalltechnisch verträglich ist.

U.6.3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Planungsbüro Sewald GmbH&Co.KG hat im Januar 2025 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:

„Die Erschließung des Standortes hinsichtlich der Versorgung mit Wasser, Energie, Löschwasser sowie der Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz ist für alle Betriebszustände gesichert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, durch die antragsgegenständlichen Punkte, sind als insgesamt sehr gering einzustufen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird am Standort versickert und führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist nach den Kriterien der Anlage 2 (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung) der UVPG nicht erforderlich. Schädliche Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und Nachteile für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft und sonstige Schutzgüter können durch das Vorhaben mit Sicherheit nicht hervorgerufen werden. Durch den Einsatz der dem Stand der Technik entsprechenden Betriebsweisen, Techniken und Anlagenkomponenten, wird hinreichend Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen.“

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das 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 sowie angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Flächen aus dem Biotopverbund. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind als Barriere des Offenlandes gekennzeichnet.

Prognose

Der Biotopverbund wird durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

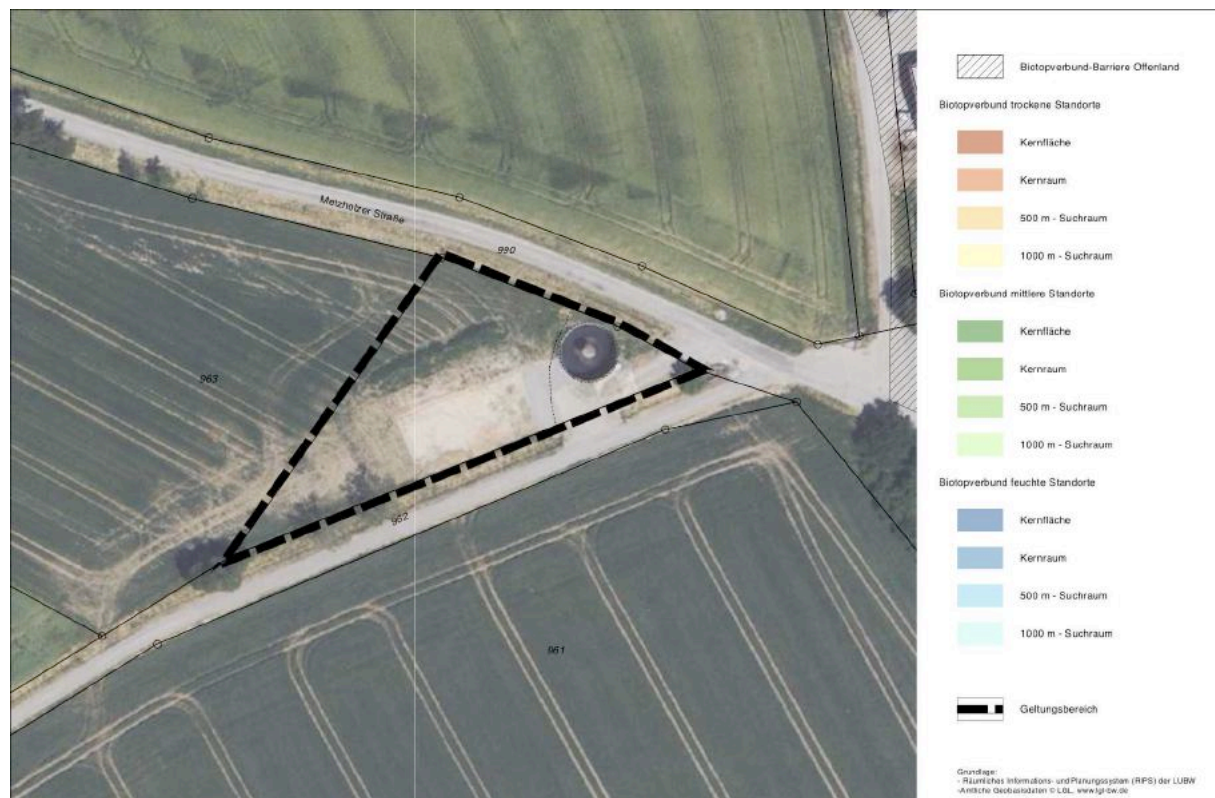


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

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

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

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

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner wurde im Frühjahr 2025 beauftragt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

(Die Ergebnisse faunistischer Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

Es liegt der Bach NN-ZX9 südlich des Plangebietes. Ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m wird berücksichtigt und ist im Planteil eingetragen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher,
- die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (z.B. Zäune und Einfriedungen, Geländeauffüllungen und -abgrabungen).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Satelitten-BHKW's geplant. Es sind eine Wärmezentrale, ein Warmwasser-Pufferspeicher und eine Trafostation zu dem bereits bestehenden Güllebehälter geplant. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet über den südlichen Feldweg zu erschließen. Hierfür benötigte Zufahrten befinden sich im Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Lohrbach. Innerhalb dieser 5m bedarf es für neu geplante Zu- und Ausfahrten eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde. Der Wasserrechtsantrag liegt der Behörde derzeit vor und wird geprüft.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

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

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

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

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Rot am See liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

Risikoabschätzung

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

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Auch darf das Plangebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Aus diesem Grund werden entsprechende technische oder planerische Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt:

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

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

Vorbehaltsflur I:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

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

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

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

Vorbehaltpotenzial I

gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Rot am See und nordwestlich des Teilortes Buch. Die geplante Fläche ist von verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben weitläufig umgeben. Nordwestlich verläuft die Metzhölzer Straße, südlich ein asphaltierter Feldweg. Östlich befindet sich unweit eine bestehende Biogasanlage.

Auf der Fläche befindet sich ein bestehendes Güllesilo sowie verschiedene schon versiegelte Flächen. Erholungseinrichtungen befinden sich keine auf der Fläche. Die Wege können zur Naherholung der Bevölkerung zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand

Der Bestand der im April 2025 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Dreieck zwischen der Metzhölzer Straße und einem asphaltierten Feldweg. Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes beinhaltet ein Güllesilo sowie versiegelte Flächen. Im Westen wurde ein Bereich der Oberboden abgeschoben und randlich zu einem Wall aufgeschüttet. Auf den Wallflächen haben sich grasreiche Ruderalvegetationen gebildet. Daran angrenzend befindet sich eine große Ackerfläche. Es befinden sich unweit weitere großflächige Ackerflächen.

Nach Süden schließt sich eine Böschung mit drei großen Birnbäumen an. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend verläuft ein Gewässer.

In einer Relevanzeinschätzung konnten Brutvögel des Offenlandes, Reptilien sowie Falter nicht ausgeschlossen werden. Es wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Bilanz Eingriffsregelung

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

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosol zum anderen aus Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde zusammen. 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.

In diesem Bereich treffen drei Bodentypen aufeinander. Da der Geltungsbereich recht klein ist, wurde sich auf den Bodentyp J18 beschränkt.

Teilbereiche der Fläche sind durch ein Güllesilo sowie Zufahrten vollständig versiegelt oder geschottert. Nordwestlich reichen kleine Bereiche einer Ackerfläche in die Fläche hinein. Die Restflächen bestehen aus einem überwucherten Erdwall sowie einer Fläche, von dem der Oberboden abgeschoben wurde. Somit sind in Teile der Fläche die Bodenfunktionen schon zerstört oder teilweise eingeschränkt.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J 18			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering-mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

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

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere-hohe Bodenfunktionserfüllung

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich des Teilortes Buch in der Gemeinde Rot am See. Die Fläche wird im Nordosten sowie im Süden von asphaltierten Wegen begrenzt. Nach Nordwesten schließt sich eine große Ackerfläche an.

Auf der Fläche befindet sich ein bestehendes Güllesilo mit einer versiegelten Zuwegung. Nach Westen wurde in einem Bereich der Oberboden abgeschoben und als Erdwall am Rand der Fläche aufgeschüttet. Hier hat sich eine grasreiche Ruderalvegetation gebildet.

Geschützte Biotope befinden sich keine innerhalb oder angrenzend an den Bereich.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Geologisch befindet sich der Geltungsbereich in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper bildet hier einen überwiegend schichtig gegliederten Kluft- und/oder Karstgrundwasserleiter.

Am südlichen Rand verläuft ein Fließgewässer NN-ZX9. In den Geltungsbereich ragt der Gewässerrandstreifen von 5 m hinein.

Weitere Angaben zum Gewässerschutz siehe. U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Kreuzungsbereich der Metzholzer Straße mit einem Feldweg nordwestlich des Teilortes Buch.

Teilbereiche der Fläche sind durch ein Güllesilo sowie Zufahrten vollständig versiegelt oder geschottert. Nordwestlich reichen kleine Bereiche einer Ackerfläche in die Fläche hinein. Die Restflächen bestehen aus einem überwucherten Erdwall sowie einer Fläche, von dem der Oberboden abgeschoben wurde.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Dreieck zwischen der Metzholzer Straße und einem asphaltierten Feldweg. Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes beinhaltet ein Güllesilo sowie versiegelten Flächen. Im Westen wurde ein Bereich der Oberboden abgeschoben und randlich zu einem Wall aufgeschüttet. Auf den Wallflächen haben sich grasreiche Ruderalvegetationen gebildet. Daran angrenzend befindet sich eine große Ackerfläche. Es befinden sich unweit weitere großflächige Ackerflächen.

Die Fläche ist vor allem vom Feldweg im Süden sichtbar sowie von der Metzholzer Straße.

Bewertung für Eingriffsregelung

geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Innerhalb der Fläche befindet sich ein Güllesilo sowie befestigte Flächen. Kulturgüter befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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).

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines BHKW's auf einem Gelände mit vorhandener Güllegrube. Auch eine Biogasanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe. Somit stellt ein Rückbau der bestehenden Anlage und ein Neubau an einem anderen Standort keine wirtschaftliche Alternative für den Eigentümer dar.

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.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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:

- *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

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

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

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:

- *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

U.10.4 Zusammenfassung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	April 2025
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
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	vermutlich Herbst 2025
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2023

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Sondergebiet Regenerative Energien Buch**“ 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 Sonstiges Sondergebiet „Blockheizkraftwerk“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Blockheizkraftwerk mit Abgasanlage und Kamin sowie Container, mit einer Feuerungs-wärmeleistung von maximal 10 MW nach Anlage 1 Ziffer 1.2.2.2 UVPG
- Warmwasserpufferspeicher,
- Güllebehälter,
- Anlagen zur Aufbereitung und Speicherung von Biogas vor der Verwertung,
- Wärmezentrale zum Speichern von Wärme bis maximal 50 MW,
- Betriebsmittellager,
- Trafostation,
- Abtankfläche.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 16 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

P.4 Zu- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der Baugrenze und innerhalb des Gewässerrandstreifens ist eine bestehende Zufahrt zu dem Plangebiet, welche bestehen bleibt. Zu dieser ist eine weitere Zu- und Ausfahrt innerhalb des Gewässerrandstreifens, mit Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung, zulässig.

P.5 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.6.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Zur Eingrünung und zur Kompensation des Eingriffs werden Heckenstreifen sowie Bäume gepflanzt.

Alle weiteren baulichen Anlagen sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

P.7 Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es liegt der Bach NN-ZX9 südlich des Plangebietes. Ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m wird berücksichtigt und ist im Planteil eingetragen.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher,
- die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

- die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (z.B. Zäune und Einfriedungen, Geländeauffüllungen und -abgrabungen).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Satelliten-BHKW's geplant. Es sind eine Wärmezentrale, ein Warmwasser-Pufferspeicher und eine Trafostation zu dem bereits bestehenden Güllebehälter geplant. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet über den südlichen Feldweg zu erschließen. Hierfür benötigte Zufahrten befinden sich im Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Lohrbach. Innerhalb dieser 5m bedarf es für neu geplante Zu- und Ausfahrten eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde. Der Wasserrechtsantrag liegt der Behörde derzeit vor und wird geprüft.

P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

P.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume:

Es ist gemäß gemäß Planeintrag ein Birnbaum zu pflanzen. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

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

EPfg 2 Laubbäume:

Es sind gemäß Planeintrag 3 Laubbäume zu pflanzen. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

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

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pyrus pyraeaster
Tilia cordata

Wildbirne
Winterlinde

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

P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke

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

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

Pflanzliste 2

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

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

P.10 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne Pflanzbindung (EPfb1) festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgebieten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung von Bauteilen muss unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen in die Landschaft unterstützen. Diesbezüglich ist die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material unzulässig. Rund- und Hochbehälter dürfen ferner nur in matten, landschaftsangepassten Farben ausgeführt werden.

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 35° auszuführen. Foliendächer sind davon ausgenommen.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder in Grautönen zu erfolgen. Foliendächer und Abdeckungen für Rundbehälter sind in dunklen Braun-, dunklen Grün- oder Grautönen auszuführen.

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

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Einfriedungen und Stützmauern sind nur außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur außerhalb des Gewässerstreifens zulässig.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Es ist lediglich das Erstellen einer zugehörigen Hinweistafel / Infotafel als Nebenanlage zulässig. Sie darf nicht beleuchtet werden und die festgesetzte maximale Höhe von 5,0 m über bestehendem Gelände nicht überschreiten.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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	17.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.11.2025
Auslegungsbeschluss	am	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
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

Rot am See,
den

.....
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

.....
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.11.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)