



## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### „REUBACHER STRASSE, ERWEITERUNG SÜD“

IN BRETTHEIM

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>VORBEMERKUNGEN</b>                                                                                       | <b>5</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG</b>                                                                                           | <b>7</b>  |
| <b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>                                                        | <b>7</b>  |
| <b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>                                                               | <b>8</b>  |
| <b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>                                                                         | <b>10</b> |
| B.4.1 Regionalplan                                                                                          | 10        |
| <b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>                                                                         | <b>10</b> |
| B.5.1 Flächennutzungsplan                                                                                   | 10        |
| B.5.2 Landschaftsplan                                                                                       | 11        |
| B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne                                                             | 11        |
| <b>B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                | <b>14</b> |
| B.6.1 Art der baulichen Nutzung                                                                             | 14        |
| B.6.2 Maß der baulichen Nutzung                                                                             | 15        |
| B.6.3 Nebenanlagen                                                                                          | 15        |
| B.6.4 Bauweise                                                                                              | 15        |
| B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen                                                                        | 16        |
| B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)                                            | 16        |
| B.6.7 Sichtfelder                                                                                           | 16        |
| B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote                                                                              | 16        |
| B.6.9 Versorgungsanlagen und –leitungen                                                                     | 16        |
| B.6.10 Grünflächen (private)                                                                                | 16        |
| B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft | 17        |
| B.6.12 Pflanzgebote                                                                                         | 17        |
| B.6.13 Pflanzbindungen                                                                                      | 17        |
| <b>B.7. Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                        | <b>17</b> |
| B.7.1 Äußere Gestaltung                                                                                     | 17        |
| B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen                                              | 17        |
| B.7.3 Dachaufbauten                                                                                         | 17        |
| B.7.4 Einfriedungen                                                                                         | 18        |
| B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen                                                                        | 18        |
| B.7.6 Stellplätze                                                                                           | 18        |
| B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen                                                                         | 18        |
| <b>B.8. Verkehr</b>                                                                                         | <b>18</b> |
| B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz                                                            | 18        |
| B.8.2 Innere Erschließung                                                                                   | 18        |
| B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr                                                                       | 19        |
| <b>B.9. Technische Infrastruktur</b>                                                                        | <b>19</b> |
| B.9.1 Wasser- und Stromversorgung                                                                           | 19        |
| B.9.2 Abwasserbeseitigung                                                                                   | 19        |
| <b>B.10. Soziale Infrastruktur</b>                                                                          | <b>19</b> |
| <b>B.11. Bodenordnende Maßnahmen</b>                                                                        | <b>19</b> |

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG</b>                                 | <b>19</b> |
| B.12.1 Umweltverschmutzung                                                                                 | 20        |
| B.12.2 Unfallrisiko                                                                                        | 20        |
| <b>UMWELTBERICHT</b>                                                                                       | <b>21</b> |
| <b>U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>                                                       | <b>21</b> |
| <b>U.2. Städtebauliche Konzeption</b>                                                                      | <b>21</b> |
| <b>U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>                                                              | <b>21</b> |
| <b>U.4. Beschreibung der Festsetzungen</b>                                                                 | <b>21</b> |
| <b>U.5. Übergeordnete Planungen</b>                                                                        | <b>21</b> |
| U.5.1 Regionalplan                                                                                         | 21        |
| U.5.2 Bauleitplanung                                                                                       | 21        |
| U.5.2.1 Flächennutzungsplan                                                                                | 21        |
| U.5.2.2 Landschaftsplan                                                                                    | 21        |
| U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne                                                          | 21        |
| <b>U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>                                                        | <b>22</b> |
| U.6.1 Untersuchungsgebiet                                                                                  | 22        |
| U.6.2 Untersuchungsumfang                                                                                  | 22        |
| U.6.3 Fachgutachten                                                                                        | 22        |
| U.6.3.1 Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm                                                            | 22        |
| <b>U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>                                                           | <b>24</b> |
| U.7.1 Schutzgebiete                                                                                        | 24        |
| U.7.2 Biotopschutz                                                                                         | 24        |
| U.7.3 Biotopverbund                                                                                        | 24        |
| U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG                      | 25        |
| U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie                                                              | 27        |
| U.7.6 Artenschutz                                                                                          | 27        |
| U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz                                                                    | 28        |
| U.7.8 Denkmalschutz                                                                                        | 30        |
| U.7.9 Immissionsschutz                                                                                     | 30        |
| U.7.10 Landwirtschaft                                                                                      | 30        |
| U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen                                                                        | 31        |
| U.7.12 Altlasten                                                                                           | 31        |
| <b>U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>                                                            | <b>31</b> |
| U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen                                                  | 31        |
| U.8.1.1 Schutzgut Mensch                                                                                   | 31        |
| U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                               | 32        |
| U.8.1.3 Schutzgut Boden                                                                                    | 34        |
| U.8.1.4 Schutzgut Fläche                                                                                   | 37        |
| U.8.1.5 Schutzgut Wasser                                                                                   | 38        |
| U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft                                                                           | 39        |
| U.8.1.7 Schutzgut Landschaft                                                                               | 39        |
| U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                           | 40        |
| U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                         | 41        |
| U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen | 41        |
| U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung                                                      | 41        |
| U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                    | 42        |
| U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung                                             | 42        |
| U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung                                                                    | 43        |

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>U.9. Maßnahmenkonzeption</b>                                                        | <b>43</b> |
| U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung                                                | 44        |
| U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                         | 44        |
| U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen                                                            | 44        |
| U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz                                                     | 44        |
| U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände                                | 44        |
| U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften                                          | 45        |
| U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen                               | 45        |
| U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)                                                    | 45        |
| U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie                           | 45        |
| U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle                                                        | 45        |
| <b>U.10. Zusätzliche Angaben</b>                                                       | <b>45</b> |
| U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung                                      | 45        |
| U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes                                         | 45        |
| U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)                    | 46        |
| U.10.4 Zusammenfassung                                                                 | 46        |
| U.10.5 Referenzliste                                                                   | 48        |
| <b>TEXTTEIL</b>                                                                        | <b>49</b> |
| <b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                              | <b>49</b> |
| <b>O Örtliche Bauvorschriften</b>                                                      | <b>54</b> |
| <b>H Hinweise und Empfehlungen</b>                                                     | <b>56</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                              | <b>59</b> |
| <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>                                                      | <b>61</b> |
| <br><b>ANHANG</b>                                                                      |           |
| Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen                                                     |           |
| Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)                  |           |
| <br><b>ANLAGEN</b>                                                                     |           |
| • Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw Bauphysik vom 09.07.2026,                |           |
| • Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Thomas Landtechnik & Metallbau vom 16.06.2026 |           |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000                                         | 9  |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000                  | 12 |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000 | 12 |
| Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000                       | 13 |
| Bild 5: Luftbild, 1:2.000                                                | 13 |
| Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000                                           | 25 |
| Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.000                                  | 26 |
| Bild 8: Streuobstwiese (Kreisplanung 2025)                               | 27 |

## 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:

Thomas Landtechnik & Metallbau  
Landwehrstraße 32  
74585 Brettheim

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

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

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

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

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB (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“:

- Schallimmissionsprognose.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger betreibt aktuell einen Landtechnik- und Metallbaubetrieb im Ortskern von Brettheim, in der Landwehrstraße 32. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Betriebs an den südlichen Ortsrand von Brettheim geschaffen werden. Die betreffende Fläche ist bereits teilweise mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bebaut. Die verbleibende, unbebaute Fläche setzt sich aus Ackerland und einem Streuobstbestand zusammen. Baurechtlich ist der Geltungsbereich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.

Das Plangebiet kann an die *Reubacher Straße* / Kreisstraße K 2532 angebunden werden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße“ (rechtskräftig seit 20.01.2023) sowie im Osten an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettheim“ (rechtskräftig seit 25.06.2010). Der Bebauungsplan „Reubacher Straße“ weist als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettheim“ ein Gewerbegebiet aus.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Landtechnik und Metallbaubetriebs wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen: *„Gegen das Bebauungsplanvorhaben und die Ansiedlung des Betriebs der Fa. Thomas bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken“*. Auf Kapitel U.6.3.1 „Geräuschimmissionsprognose“ wird verwiesen.

Um den Bebauungsplan möglichst präzise an das geplante Bauvorhaben anzupassen wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst weist das Baugebiet „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ nicht als Baufläche aus sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese kann im Rahmen des bereits eingeleiteten Verfahrens zur dritten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes am südlichen Ortsrand von Brettheim geschaffen werden. Um den Bebauungsplan möglichst präzise an die künftige Nutzung anzupassen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 127 und 128 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 129, Gemarkung Brettheim, mit einer Fläche von ca. 0,80 ha. Das Gelände ist mit einem Stallgebäude bebaut - die Tierhaltung wurde bereits aufgegeben. Die verbleibenden Flächen werden als Weg-, Hof- und Lagerflächen genutzt sowie als Wiesen- und Ackerflächen bewirtschaftet. Das Wirtschaftsgebäude ist über eine Zufahrt an der südlichen Gebietsgrenze an die Reubacher Straße angebunden. Ferner ist das Gelände Richtung Osten, zur Reubacher Straße, leicht abschüssig.

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Norden eine gewerbliche Baufläche. Das entsprechende Bauvorhaben befindet sich aktuell in der Umsetzung. Östlich des Plangebiets verläuft die Reubacher Straße. Dahinter schließen weiter gewerbliche Bauflächen an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich Nutzflächen an. Diese werden ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet. Ferner wurde eine Trafostation an der südlichen Gebietsgrenze, außerhalb des Plangebiets, errichtet.

Das Plangebiet kann über die bestehende Grundstückszufahrt des Wirtschaftsgebäudes (Flurstück Nr. 129) an das Kreisstraße angebunden werden. Die Zufahrt wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bau weiterer Zufahrten zur Kreisstraße ist nicht geplant beziehungsweise zulässig. Die innere Erschließung des Plangebiets obliegt dem Vorhabenträger.

Gemäß § 22 Straßengesetz sind Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße zu beachten. Die entsprechenden Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten (15,0 m längs der Kreisstraße).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden auf das geplante Bauvorhaben des Vorhabenträgers angepasst beziehungsweise orientieren sich an der angrenzenden gewerblichen Bebauung. Zur Eingrünung der Fläche wurden private Grünflächen an der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze festgesetzt.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,80 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

|                       |         |       |
|-----------------------|---------|-------|
| • Bruttobauflächen    | 0,80 ha | 100 % |
| - Bauflächen          | 0,61 ha | 76 %  |
| - private Grünflächen | 0,19 ha | 24 %  |



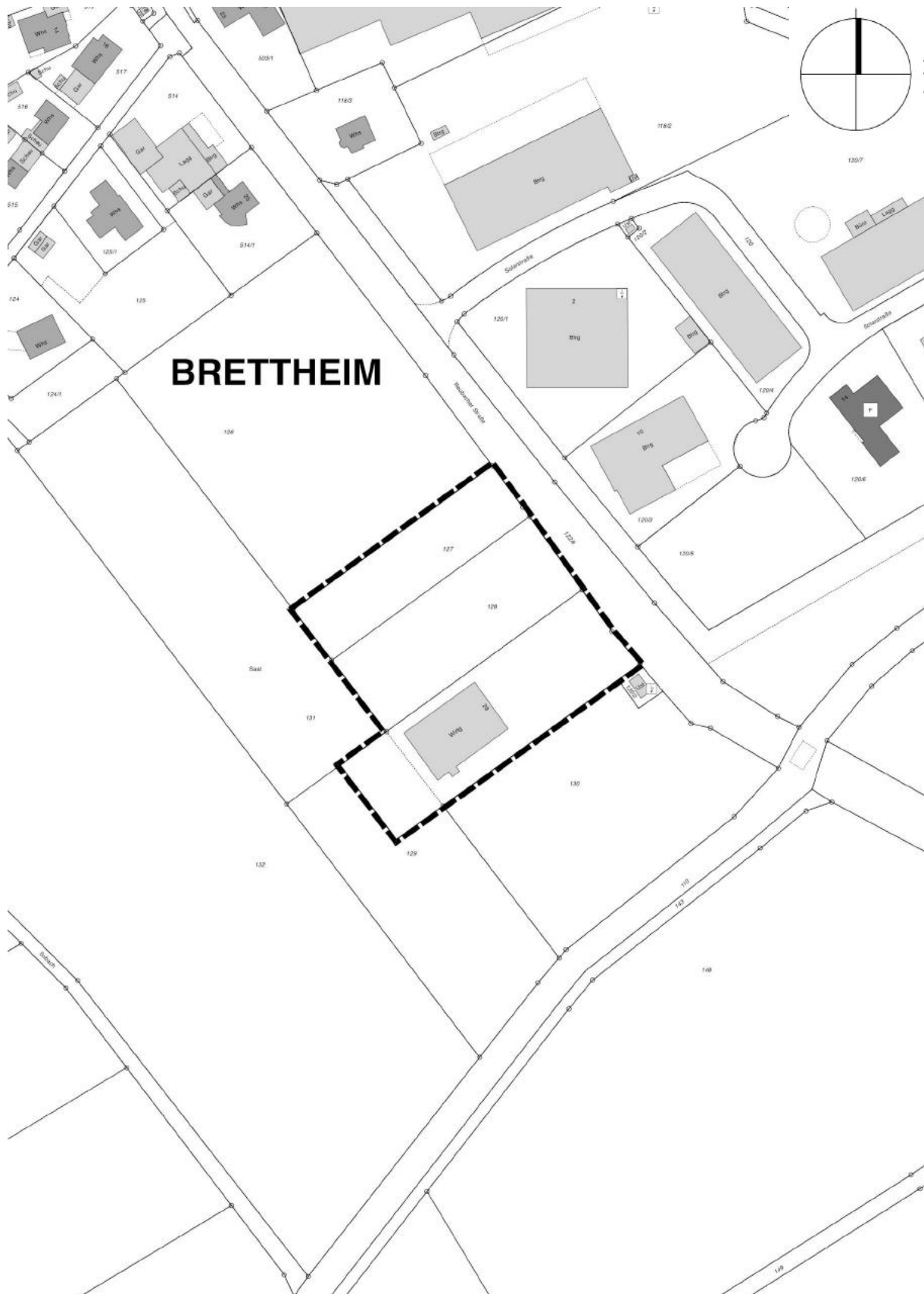


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

## B.4. Übergeordnete Planungen

### B.4.1 Regionalplan

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken2020“ nicht als Baufläche ausgewiesen (sogenannte „**Weißfläche**“). Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen. In der Folge werden in diesem Bereich keine raumordnerischen Belange durch die Umsetzung der Planung tangiert.

Ferner schließen weitere Weißflächen nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet an.

Der Bereich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes einschließlich der dazugehörigen Weg- und Hofflächen an der südwestlichen Gebietsgrenze ragen in ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (VBG)** hinein.



Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Der Plansatz 3.2.3.3 zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft lautet:

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

#### Beurteilung

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Umsetzung des Bauvorhabens teilweise in ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft eingegriffen wird. Da die vorliegende Planung jedoch ermöglicht, das bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen möchte die Gemeinde dennoch an der Umsetzung der Planung festhalten. Ferner wurden die versiegelten Flächen (Gebäude, Weg-, Hof- und Lagerflächen) bereits der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung entzogen.

## B.5. Kommunale Planungsebene

### B.5.1 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Brettach / Jagst 2008, 2. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst nicht als Baufläche ausgewiesen. Es grenzen eine gewerbliche Baufläche im Norden sowie eine Fläche für „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (Reubacher Straße) mit dahinter anschließenden gewerblichen Bauflächen im Osten an das Plangebiet. Ferner verläuft eine 20 kV Freileitung südlich des Plangebiets. Die Leitungstrasse wird von der geplanten baulichen Nutzung nicht tangiert.

Da die geplante bauliche Nutzung somit nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.

Im Dezember 2024 wurde vom Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst ein Verfahren zur dritten Änderung des Flächennutzungsplanes („Brettach / Jagst, 3. Änderung“) eingeleitet. Die Fläche „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ kann im Rahmen des Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

### **B.5.2 Landschaftsplan**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld sind keine Maßnahmen verzeichnet.

### **B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen folgende Bebauungspläne an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ an:

- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettheim“**  
Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettheim“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 25.06.2010 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet (GE) aus.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reubacher Straße“**  
Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reubacher Straße“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 20.01.2023 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

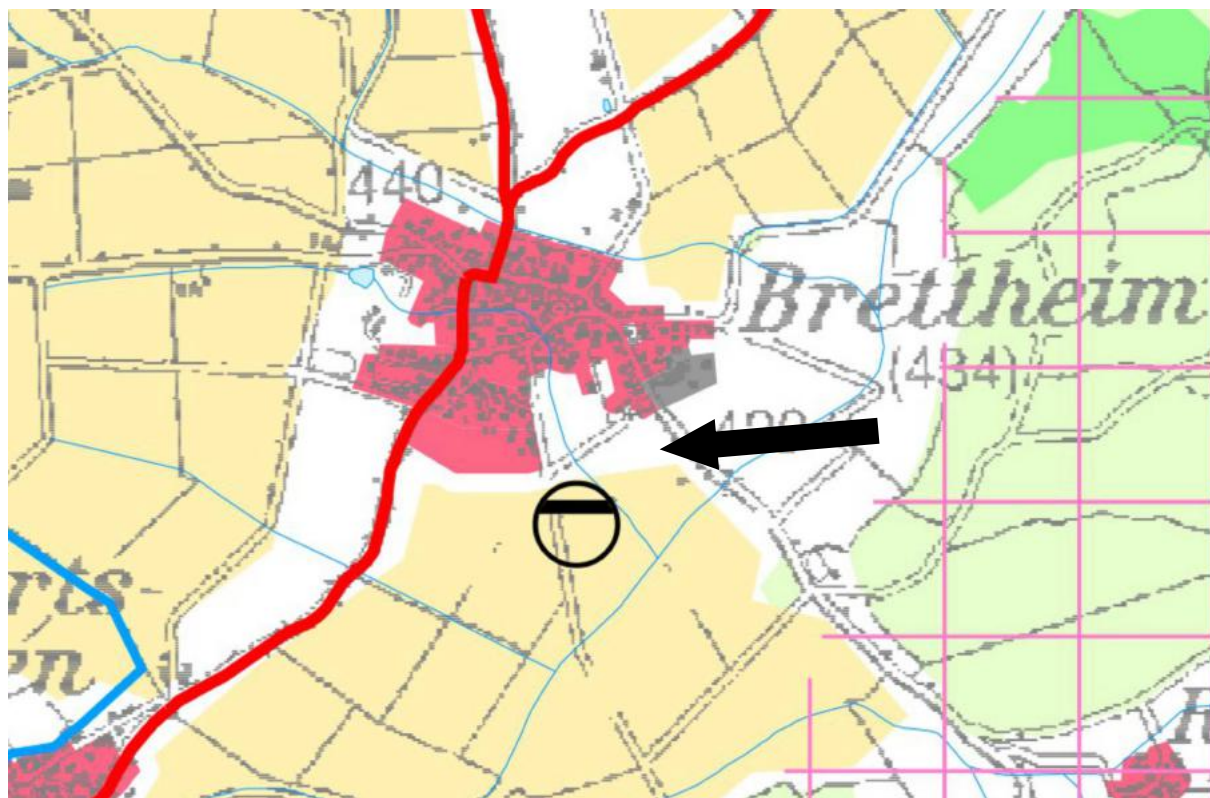


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

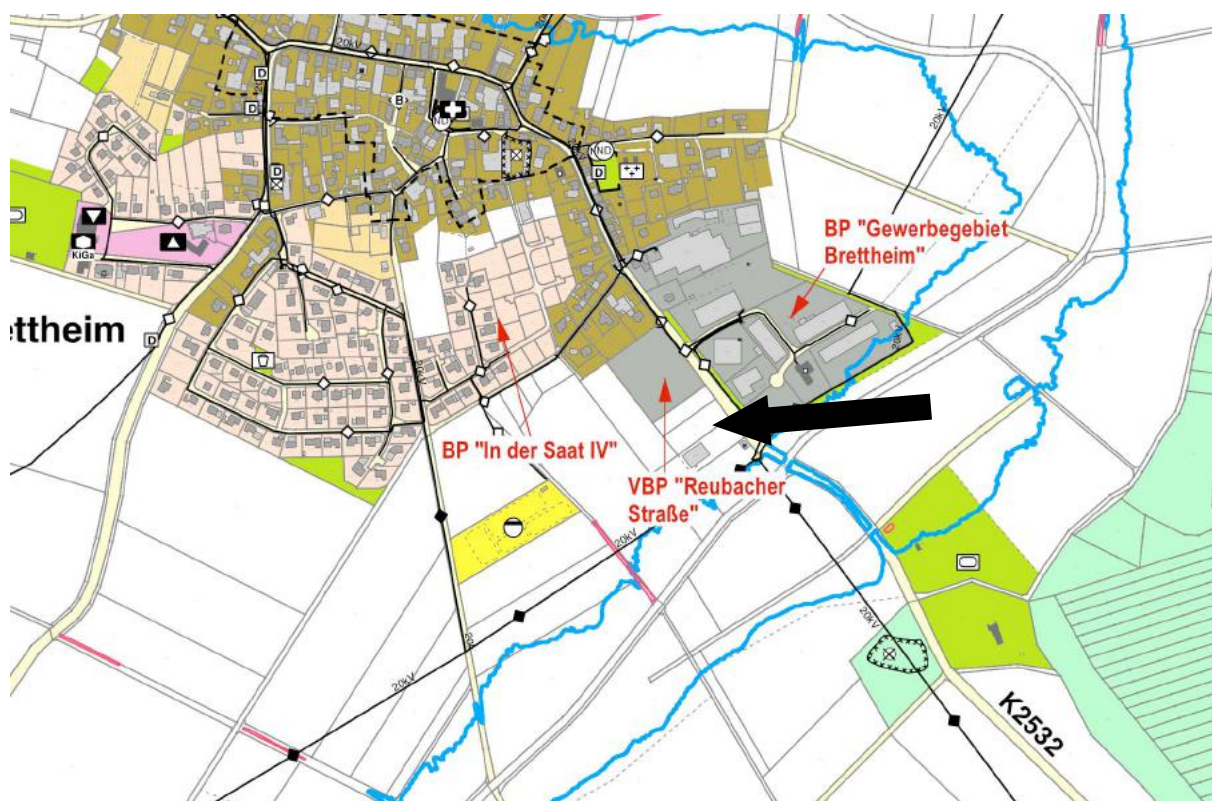


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000



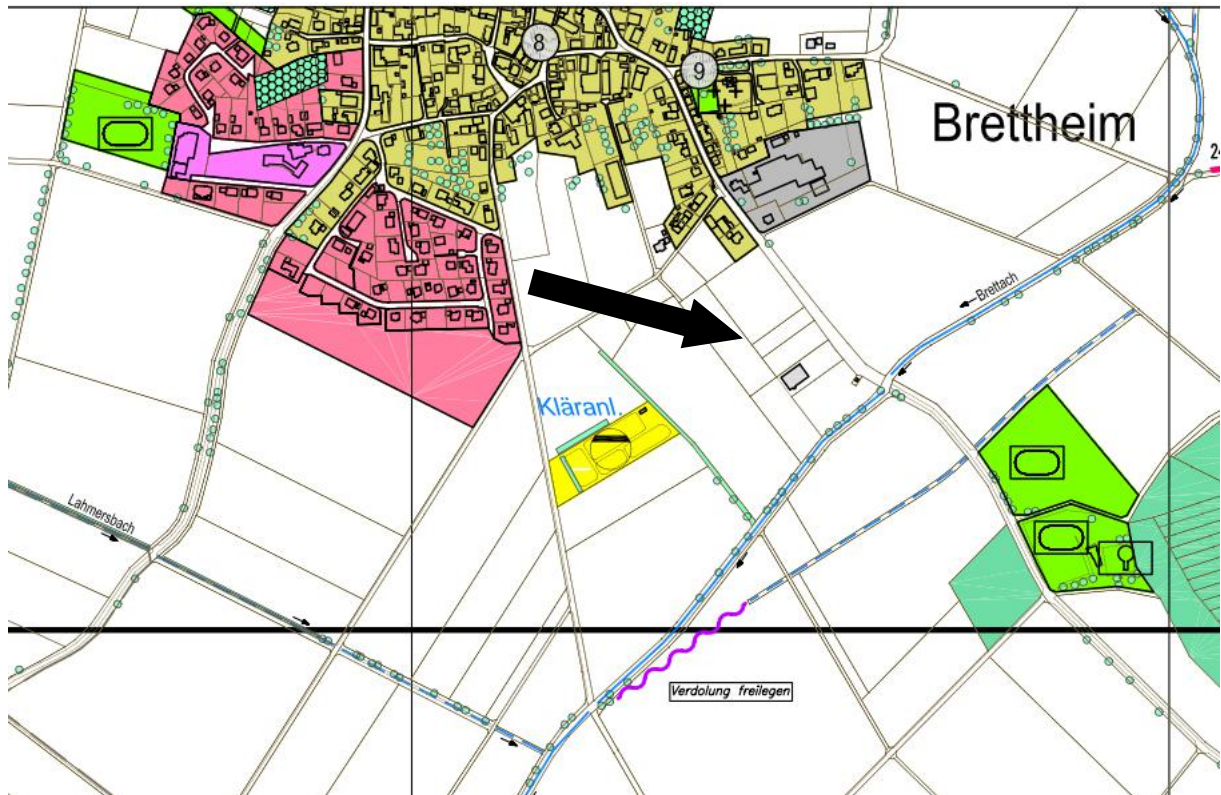


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

## B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.06.2026 (Thomas Landtechnik & Metallbau) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsvorordnung (BauNVO) ausgewiesen.

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

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

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

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

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO der **Annexhandel**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen. Der Annexhandel muss also funktional mit einem zulässigen Gewerbebetrieb zusammenhängen, diesem deutlich flächenmäßig untergeordnet sein und darf dabei eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> auf keinen Fall überschreiten.

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

Im **Durchführungsvertrag** zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rot am See wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Hinweis: Seitens des Vorhabenträgers sind im Rahmen der Bauausführung Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.*

*Auf Kapitel U.6.3.1 „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ wird verwiesen.*

## **B.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Baufenster orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Es wird 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 Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

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

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 10,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

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

## **B.6.3 Nebenanlagen**

Werden Nebenanlagen als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten.

Zur Schonung der Freibereichen sind Nebenanlagen in den festgesetzten privaten Grünflächen allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung, die keine Gebäude sind.

Ferner sind Nebenanlagen gemäß § 22 Straßengesetz in den Abstandsflächen zur Kreisstraße (15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße) nicht zugelassen.

## **B.6.4 Bauweise**

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne eine Gebäudelängenbeschränkung festgesetzt.

### **B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten privaten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig. Dies gilt auch in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße).

### **B.6.7 Sichtfelder**

Aufgrund der Entfernung des Fahrbahnrandes der Kreisstraße zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich die Sichtfelder der Zufahrt auf die Kreisstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diesbezüglich wurde auf eine Darstellung im Planteil verzichtet.

Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten sind, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

### **B.6.8 Zu- und Ausfahrtsverbote**

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

Entlang der Kreisstraße dürfen außer der im Planteil dargestellten Zu- und Ausfahrt keine weiteren Zu- und Ausfahrten angelegt werden. Entsprechende Zu- und Ausfahrtsverbote wurden im Planteil dargestellt.

### **B.6.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **B.6.10 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 des Plangebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Hecken sowie Bäume gepflanzt.



### **B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen vorgesehen.

### **B.6.12 Pflanzgebote**

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

### **B.6.13 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.

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

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

### **B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Aufgrund der technischen Anforderungen an Gebäude wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

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

### **B.7.3 Dachaufbauten**

Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

#### **B.7.4 Einfriedungen**

Massive Abschirmungen des Plangebiets sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Deshalb dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen, zulässig. Dies gilt auch für die Abstandsfläche zur Kreisstraße (15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße).

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

#### **B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

#### **B.7.6 Stellplätze**

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich private Flächen überplant werden auf welchen ausreichend Fläche für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung steht, kann auf den Bau zusätzlicher, öffentlicher, Stellplätze verzichtet werden.

#### **B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

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

### **B.8. Verkehr**

#### **B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die *Reubacher Straße* / Kreisstraße K 2532. Die Kreisstraße bindet das Plangebiet in Richtung Wiesenbach und Michelbach an der Lücke an.

Das Plangebiet ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sodass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden konnte.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ist innerhalb eines Abstands von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Abstandsflächen wurden im Rahmen der Planung beachtet.

#### **B.8.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich. Die innere Erschließung obliegt insofern dem Eigentümer. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folglich keine Erschließungsflächen festgesetzt.

Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt über eine festgesetzte Zu- und Ausfahrt, diese ist im Planteil dargestellt.

### **B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Brettheim Ortsmitte*. Hierüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Rot am See, Blaufelden und Crailsheim. Der Bau zusätzlicher Haltestellen aufgrund der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

## **B.9. Technische Infrastruktur**

### **B.9.1 Wasser- und Stromversorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser und Strom angeschlossen werden.

Die im Süden des Plangebiets verlaufende 20 kV Hochspannungsfreileitung ist im Planteil dargestellt. Die Leitung wird durch das geplanten Bauvorhaben nicht tangiert.

### **B.9.2 Abwasserbeseitigung**

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

## **B.10. Soziale Infrastruktur**

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

## **B.11. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG**

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

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

### **B.12.1 Umweltverschmutzung**

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

### **B.12.2 Unfallrisiko**

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

Rot am See, im Juli 2026

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**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Brettheim in der Gemeinde Rot am See. Damit befindet sich der Bereich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,80 ha und besteht aus Ackerflächen, einem bestehenden Gebäude, Wegflächen sowie einer Streuobstwiese. Östlich grenzt die Reubacher Straße / Kreisstraße K 2532 an den Geltungsbereich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes den südlichen Ortsrand von Brettheim geschaffen werden.

### **U.6.2 Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2025 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung vom 29.07.2025 zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

### **U.6.3 Fachgutachten**

#### **U.6.3.1 Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm**

Aufgrund der, in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Wohnbebauung wurden mögliche Immissionskonflikte welche aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung entstehen könnten im Zuge einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm untersucht.

Die Ergebnisse der, von Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall am 09.07.2026 abgeschlossenen Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm lassen sich wie folgt zusammenfassen:

*„Angestoßen durch das Planvorhaben der Fa. Thomas beabsichtigt die Gemeinde Rot am See mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Reubacher Straße, Erweiterung Süd‘ eine weitere Gewerbefläche (GE) auszuweisen.*

*Herr Thomas betreibt aktuell einen Landtechnik- und Metallbaubetrieb im Kern des Ortsteils Brettheim in der Landwehrstraße 32. Mit dem geplanten Hallenneubau soll die Firma in das Gewerkekonglomerat am südlichen Ortsausgang umsiedeln. Einzelheiten zum beabsichtigten Betrieb sind in Kapitel 6 aufgeführt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die Geräuschauswirkungen des Vorhabens zu bewerten. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose für den geplanten zukünftigen Maximalbetrieb erarbeitet und schalltechnisch beurteilt. Die Untersuchungsergebnisse liegen hiermit vor.*

*Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN 9.1 prognostiziert. Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden nach den Bestimmungen der DIN ISO 9613-2 [7] ermittelt und nach TA Lärm [3] beurteilt. Um die Vorbelas-*



tung durch die benachbarten Gewerbebetriebe bzw. -gebiete zu berücksichtigen, wurde entsprechend dem ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm [3] ein um 6 dB reduzierter Immissionsrichtwert herangezogen, um die Geräuschbelastung durch den Betrieb der Fa. Thomas zu beurteilen.

Die in Kapitel 8 tabellarisch und im Anhang grafisch dargestellten Beurteilungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Durch den geplanten Maximalbetrieb des Landtechnik- und Metallbaubetriebs von Herrn Thomas werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit nicht überschritten, sofern die ohnehin vom Betreiber vorgesehenen und in Kapitel 9 nochmals aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kapitel 8.1).**
- **Kritische Maximalpegel oder problematische tieffrequente Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 [10] werden an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erwartet (vgl. Kapitel 8.1, 8.2 und 8.3).**

## FAZIT

**Gegen das Bebauungsplanvorhaben und die Ansiedlung des Betriebs der Fa. Thomas bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken“** (rw Bauphysik 2026, S. 3f.).

## Schallschutzmaßnahmen

„Durch den von Herrn Thomas vorgesehenen Betrieb werden die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Auch bezüglich der weiteren Beurteilungskriterien bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Dennoch werden an dieser Stelle nochmals die Maßnahmen aufgeführt, die aus Vorsorgegründen zu beherzigen sind:

- Das Sektionaltor in der Nordwestfassade sollte nur für die Durchfahrten der Landmaschinen geöffnet werden und ansonsten geschlossen bleiben.
- Der Schallleistungspegel der Wärmepumpe ist auf  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$  zu beschränken
- Der Schallleistungspegel des Heizungskamins wurde mit  $L_w = 80 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt. Bei einer Neuinstallation darf dieser Wert nicht überschritten werden.

Sollten die Parameter im Zuge der weiteren Planungen nicht eingehalten werden können, müsste der Nachweis auf Immissionsverträglichkeit aktualisiert werden“ (rw Bauphysik 2026, S. 29).

## HINWEIS

Die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Diesbezüglich konnte auf Festzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet werden.

## **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. Daneben besteht ein Biotopverbund der die Gewässerlandschaften zusammenfasst. Hierin wird abgestuft zwischen Kernfläche (artenreiche, hochwertige Biotopflächen) und Kernraum (Flächenbeziehungen zwischen den Kernflächen) und den Gebietskulisse Aue (Pufferflächen entlang von Gewässern) und (weiteren) Ergänzungsflächen.

#### **Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits versiegelte und überbaute Flächen. Diese sind im Biotopverbund Offenland als Barriere dargestellt. Im Norden wird der rechtskräftige VBP „Gewerbegebiet Reubacher Straße“ umgesetzt.

Südlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Brettach. Hierzu befindet sich die Gebietskulisse Aue des Biotopverbunds Gewässerlandschaften überwiegend angrenzend im südöstlichen Randbereich. Hierbei ragt die (projizierte) Pufferfläche auch in den südlichen Geltungsbereich, in die bereits versiegelte und überbaute Fläche, hinein.

### Prognose

Es werden keine Flächen aus dem Biotopverbunds Offenland beeinträchtigt. Es befinden sich auch keine Flächen im direkten Umfeld, die durch die Planung in Mitleidenschaft gezogen werden.

Auch wenn die Gebietskulisse Aue des Biotopverbunds Gewässerlandschaften sowohl in den Geltungsbereich, auf die bereits versiegelte und überbaute Fläche, hineinragt als auch südlich angrenzt, sind durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen auf den Biotopverbund zu erwarten, da in diesem Bereich keine Änderungen in den Nutzungen vorgesehen sind. Ferner ist zwischen dem Plangebiet und dem südlichen verlaufenden Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>EXTREM</sub>) zudem die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches den Biotopverbund unterstützen kann.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

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

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 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.

Der vorhandene Streuobstbestand hat eine Größe von 500 m<sup>2</sup>. Somit fällt er nicht unter die Mindestgröße.

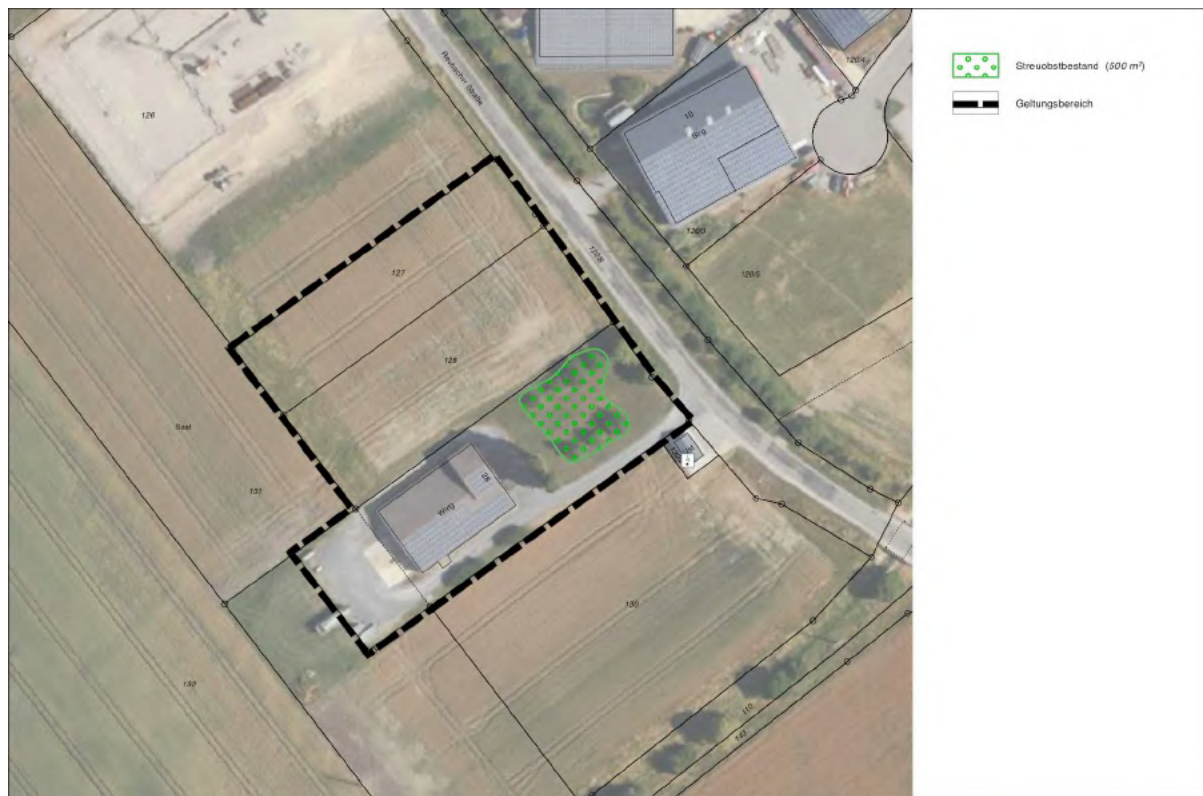


Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.000





Bild 8: Streuobstwiese (Kreisplanung 2025)

### 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

Es liegen landwirtschaftliche Ackerflächen im direkten Umfeld des Plangebiets. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Wirtschaftsgebäude sowie versiegelte Flächen um das Gebäude. Eine Zufahrt führt direkt auf die Kreisstraße. Richtung Kreisstraße befindet sich ein Wiesenstück mit einzelnen Obstbäumen. Diese sind noch im jüngeren bis mittleren Alter und weisen keine erkennbaren Höhlungen auf. Die Fläche der Streuobstbäume beträgt 500 m<sup>2</sup> und ist daher nicht als geschützter Streuobstbestand zu werten. An der Kreisstraße stehen zwei Linden. An der versiegelten Fläche stehen 4 schmalkronige Pappeln sowie zwei Kopfweiden, die jedoch noch sehr niedrig sind.

Die Ackerflächen bieten kein Potenzial für Offenlandarten, da die Kulisse des bestehenden Gebäudes sowie die weiter westlich und südlich liegenden Gehölze die Flächen beeinträchtigen.

Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und bietet keine Unterschlupfmöglichkeiten für Brutvögel sowie Fledermäuse.

Die vorhandenen Gehölze weisen keine Großnester sowie Höhlungen auf. Die Gehölzstrukturen können als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen, jedoch auf Grund der geringen Fläche kann es nicht als essentielles Habitat gewertet werden. Die Bäume können Brutvögeln als Habitat dienen (keine Höhlenbrüter). Jedoch ist davon auszugehen, dass es sich um eher häufigere Arten handelt, die auch in der näheren Umgebung weitere Brutmöglichkeiten finden können. Somit kann von einer Revierkartierung abgesehen werden.

Die Wiesenfläche konnte im Juli aufgrund der anhaltenden Trockenheit nicht abschließend beurteilt werden. Eine Kartierung muss deshalb im Frühjahr 2026 erfolgen. Hinweise auf den Wiesenknopf konnten nicht erbracht werden.

Die Flächen innerhalb sowie im direkten Umfeld bieten kein Potenzial für Reptilien.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

## U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

### Wasserschutzgebiete (WSG)

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

### Gewässerrandstreifen

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

### Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ<sub>100</sub>)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ<sub>100</sub>). 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.“*

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>), in das jedoch nicht eingegriffen wird. Die Überflutungstiefe beträgt laut „Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg“ 0,1m (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Zum zeitlichen Ausmaß und zur Fließgeschwindigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ<sub>100</sub>) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Es grenzt im Bereich der Reubacher Straße die Fläche eines Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub>) an, in das jedoch

nicht eingegriffen wird. In diesem Bereich geht man von einer Überflutungstiefe von 0,1 m bei einem Wasserspiegellage von 422,1 m ü. NHN aus (Abrufbar über „Umwelt-Daten und -Karten Online“ (UDO) der LUBW). Diese Fläche dehnt sich weiter Richtung Brettach aus. Hier kommt es entlang des Gewässers zu Flächen des HQ<sub>10</sub> sowie HQ<sub>50</sub>. Diese Flächen beeinträchtigen jedoch den geplanten Geltungsbereich nicht.

Innerhalb oder randlich des Plangebietes wurden mögliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Retentionsflächen, Regenrückhaltung, Versickerung usw. geprüft. So ist für anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht (mehr) innerhalb des Geltungsbereiches direkt versickern kann, ein Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets, außerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>EXTREM</sub>) der Brettach, umzusetzen.

### **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.“*

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Vorgesehen ist die Umsiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes an den südlichen Ortsrand von Brettheim. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind diesbezüglich nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

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

- Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Diesbezüglich ist für anfallendes Niederschlagswasser ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

### U.7.8 Denkmalschutz

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

### U.7.9 Immissionsschutz

Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen: „**Gegen das Bebauungsplanvorhaben und die Ansiedlung des Betriebs der Fa. Thomas bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken**“ (rw Bauphysik 2026, S. 4).

Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.1 „Geräuschimmissionsprognose“ des Umweltberichts.

### 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.

Vorbehaltspotenzial I

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

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



### U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

### U.7.12 Altlasten

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 liegt am südlichen Ortsrand von Brettheim an der Kreisstraße K 2532. Nach Süden grenzen Ackerflächen an, die sich bis zur Brettach erstrecken. Im Norden grenzen bestehende Gewerbebetriebe an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Wirtschaftsgebäude mit versiegelten Flächen und Lagerbereichen. Der Bereich wird durch eine Zuwegung Richtung Kreisstraße erschlossen. Ein weiterer Bereich des Geltungsbereiches besteht aus einer artenreichen Fettwiese mit einem kleinen Obstbaumbestand.

Erholungseinrichtungen liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch direkt angrenzend.

**Prognose**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ ist die Umsiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes den südlichen Ortsrand von Brettheim geplant. Die Planung schließt sich nordwestlich direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Reubacher Straße“ an. Nach Nordosten besteht auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gewerbegebiet.

Die Zuwegung erfolgt über die bestehende Einfahrt. Der bestehende Streuobstbestand sowie Bäume entlang der Kreisstraße K2532 bleiben erhalten.

Das Schutzgut Mensch wird durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt.

**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 Juli 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.

Die Fläche besteht aus Ackerflächen (Flurstück 126 und 127). Im Anschluss befindet sich eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen sowie zwei Linden an der Reubacher Straße. Außerdem steht ein Wirtschaftsgebäude mit verschiedenen Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Hier befindet sich eine Reihe von noch jungen Säulenpappeln sowie zwei Weiden. Die Wiesenfläche konnte im Juli aufgrund der anhaltenden Trockenheit nicht abschließend beurteilt werden. Eine Kartierung muss deshalb im Frühjahr 2026 erfolgen. Hinweise auf den Wiesenknopf konnten nicht erbracht werden.

Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Reubacher Straße“ an. Nach Westen und Süden schließen Ackerflächen an.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Der Streuobstbestand hat eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> und fällt somit nicht unter den geschützten Bestand.

## Bilanz Eingriffsregelung

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

### Bestand

| Nr.          | Biotoptyp                                                                      | Grundwert | Wertspanne | Faktor zutreffender Prüfmerkmale | Biotopwert | Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück | Ökopunkte     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------|
| 33.41        | Fettwiese mittlerer Standorte                                                  | 13        | 8 - 19     | 1,0                              | 13         | 401                                 | 5.208         |
| 33.41        | Fettwiese mittlerer Standorte                                                  | 13        | 8 - 19     | 1,3                              | 17         | 1.165                               | 19.690        |
| 37.11        | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation                                   | 4         | 4 - 8      | 1,0                              | 4          | 4.355                               | 17.421        |
| 60.10        | Von Bauwerken bestandene Fläche                                                | 1         | 1          | 1,0                              | 1          | 621                                 | 621           |
| 60.21        | Völlig versiegelte Straße oder Platz                                           | 1         | 1          | 1,0                              | 1          | 112                                 | 112           |
| 60.23        | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter                  | 2         | 2 - 4      | 1,0                              | 2          | 1.297                               | 2.594         |
| 45.10-45.30b | Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 6         | 3 - 6      | 1,0                              | 240        | 6                                   | 1.440         |
| 45.10-45.30b | Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 6         | 3 - 6      | 1,0                              | 390        | 2                                   | 780           |
| 45.40b       | Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen                                | +6        | +3 - +9    | 1,0                              | 6          | 500                                 | 3.000         |
| <b>Summe</b> |                                                                                |           |            |                                  |            | <b>7.951</b>                        | <b>50.866</b> |

### Planung

| Nr.          | Biotoptyp                                                                      | Grundwert | Wertspanne | Faktor zutreffender Prüfmerkmale | Biotopwert Planung | Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück | Ökopunkte     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|
| 33.41        | Fettwiese mittlerer Standorte                                                  | 13        | 8 - 13     | 1,0                              | 13                 | 546                                 | 7.104         |
| 33.41        | Fettwiese mittlerer Standorte                                                  | 13        | 8 - 13     | 1,3                              | 17                 | 1.105                               | 18.671        |
| 41.22        | Feldhecke mittlerer Standorte                                                  | 14        | 10 - 17    | 1,0                              | 14                 | 268                                 | 3.746         |
| 60.10        | Von Bauwerken bestandene Fläche                                                | 1         | 1          | 1,0                              | 1                  | 4.950                               | 4.950         |
| 60.50        | Kleine Grünfläche                                                              | 4         | 4          | 1,0                              | 4                  | 1.082                               | 4.329         |
| 45.10-45.30b | Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 6         | 3 - 6      | 1,0                              | 240                | 2                                   | 480           |
| 45.10-45.30b | Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 6         | 3 - 6      | 1,0                              | 390                | 2                                   | 780           |
| 45.10-45.30b | Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen | 6         | 3 - 6      | 1,0                              | 510                | 4                                   | 2.040         |
| 45.40b       | Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen                                | 4         | +2 - +4    | 1,4                              | 6                  | 500                                 | 3.000         |
| <b>Summe</b> |                                                                                |           |            |                                  |                    | <b>7.953</b>                        | <b>45.100</b> |

### Bilanz

| Geltungsbereich | Status                   | Ökopunkte gesamt |
|-----------------|--------------------------|------------------|
| Bestand         | Punkte vor dem Eingriff  | 50.866           |
| Planung         | Punkte nach dem Eingriff | 45.100           |
| <b>Summe</b>    |                          | <b>-5.766</b>    |

#### Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

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

#### Wertstufen:

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

#### Prognose

Der Streuobstbestand sowie die Bäume entlang der Kreisstraße bleiben durch eine Pflanzbindung (FPfb1 + EPfb1) dauerhaft erhalten. Entlang der Kreisstraße werden die bestehenden Laubbäume durch eine Baumreihe (EPfg1) Richtung Nordwesten erweitert. Im Westen ist eine Feldhecke (FPfg1) als Eingrünung geplant.

Das Grünland unter den Streuobstbäumen wird häufig mit dem Rasenmäher gemäht und gemulcht. Dies wurde bei einer Kartierung Anfang Mai 2026 festgestellt. Zudem konnten Magerkeitszeiger als Blattrossetten festgestellt werden. Durch die Nutzung kann eine hohe Artenvielfalt ausgeschlossen werden.

Der externe Ausgleich erfolgt als Anlage einer Magerwiese (eM1) direkt im Anschluss an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Süden Richtung Bretlach.

### U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

#### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Hohenloher-Haller-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt Formation (Lettenkeuper). Nach Süden geht der Bereich in den Auelehm über. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden (J8), Auengley, Brauner Aueboden-Auengley und Auengley-Brauner-Aueboden aus tonreichem Ausesediment (k97) sowie Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus geringmächtigen holozänen Abschwemmmassen (J33) 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.

### Bewertung Bodenfunktionen

| Bodenfunktionen                        | Definition       | Wertstufe | Ökopunkte |
|----------------------------------------|------------------|-----------|-----------|
| <b>J8</b>                              |                  |           |           |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit          | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf    | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Filter und Puffer für Schadstoffe      | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Spezieller Standort für die Vegetation | --               | --        | --        |
|                                        |                  |           |           |
| <b>k97</b>                             |                  |           |           |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit          | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf    | gering - mittel  | 1,5       | 6         |
| Filter und Puffer für Schadstoffe      | hoch             | 3         | 12        |
| Spezieller Standort für die Vegetation | --               | --        | --        |
|                                        |                  |           |           |
| <b>J33</b>                             |                  |           |           |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit          | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf    | mittel bis hoch  | 2,5       | 10        |
| Filter und Puffer für Schadstoffe      | hoch – sehr hoch | 3,5       | 14        |
| Spezieller Standort für die Vegetation | --               | --        | --        |
|                                        |                  |           |           |

## Bilanz Eingriffsregelung

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

| Bestand                |              |                             |     |     |     |           |               |               |               |
|------------------------|--------------|-----------------------------|-----|-----|-----|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Geltungsbereich        | Fläche (m²)  | Wertstufen vor dem Eingriff |     |     |     | Ökopunkte |               |               |               |
| Bodenfunktion          |              | S                           | N   | W   | F   | S         | N             | W             | F             |
| <b>J8</b>              |              |                             |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 350          |                             | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 543          |                             | 1   | 1   | 1   | 0         | 2.172         | 2.172         | 2.172         |
| offene Flächen         | 4.748        |                             | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 0         | 47.480        | 47.480        | 47.480        |
| <b>J33</b>             |              |                             |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 134          |                             | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 199          |                             | 1   | 1   | 1   | 0         | 796           | 796           | 796           |
| offene Flächen         | 1.011        |                             | 2,5 | 2,5 | 3,5 | 0         | 10.110        | 10.110        | 14.154        |
| <b>J97</b>             |              |                             |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 249          |                             | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 555          |                             | 1   | 1   | 1   | 0         | 2.220         | 2.220         | 2.220         |
| offene Flächen         | 162          |                             | 2,5 | 1,5 | 3   | 0         | 1.620         | 972           | 1.944         |
| <b>Summe</b>           | <b>7.951</b> |                             |     |     |     | <b>0</b>  | <b>60.558</b> | <b>60.558</b> | <b>64.602</b> |

| Planung                |              |                              |     |     |     |           |               |               |               |
|------------------------|--------------|------------------------------|-----|-----|-----|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Geltungsbereich        | Fläche (m²)  | Wertstufen nach dem Eingriff |     |     |     | Ökopunkte |               |               |               |
| Bodenfunktion          |              | S                            | N   | W   | F   | S         | N             | W             | F             |
| <b>J8</b>              |              |                              |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 3.261        |                              | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 0            |                              | 1   | 1   | 1   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| offene Flächen         | 2.379        |                              | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 0         | 23.788        | 23.788        | 23.788        |
| <b>J33</b>             |              |                              |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 889          |                              | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 0            |                              | 1   | 1   | 1   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| offene Flächen         | 357          |                              | 2,5 | 2,5 | 3,5 | 0         | 3.568         | 3.568         | 4.995         |
| <b>J97</b>             |              |                              |     |     |     |           |               |               |               |
| versiegelte Flächen    | 902          |                              | 0   | 0   | 0   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| teilversiegelte Fläche | 0            |                              | 1   | 1   | 1   | 0         | 0             | 0             | 0             |
| offene Flächen         | 163          |                              | 2,5 | 1,5 | 3   | 0         | 1.632         | 979           | 1.958         |
| <b>Summe</b>           | <b>7.951</b> |                              |     |     |     | <b>0</b>  | <b>27.356</b> | <b>27.356</b> | <b>28.783</b> |

| Bilanz    |               |         |         |                  |
|-----------|---------------|---------|---------|------------------|
| Ökopunkte | Bodenfunktion | Gebiet  |         | Differenz/Gesamt |
|           |               | Bestand | Planung |                  |
|           | S             | 0       | 0       | 0                |
|           | N             | 60.558  | 27.356  | -33.202          |
|           | W             | 60.558  | 27.356  | -33.202          |
|           | F             | 64.602  | 28.783  | -35.819          |

**Summe** **61.906** **27.832** **-34.074**

### Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

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

### Wertstufen – Ökopunkte

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

### Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);

Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, jedoch im Zuge des konkreten Bauantrags.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

Mittlere - hohe Bodenfunktionserfüllung.

#### **Prognose**

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

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Im Bereich der Grünflächen bleiben bestehende Gehölze erhalten oder werden neu gepflanzt. Eine Neuversiegelung entsteht auf den Flurstücken 127 und 128. In diesen Bereichen nimmt die Versiegelung zu und es entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### **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 am südlichen Ortsrand von Brettheim in der Gemeinde Rot am See. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf den Flurstücken 126 und 127 Ackerflächen. Diese grenzen an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße“.

Nach Westen schießen weitere große Ackerflächen an. Diese sind von Norden her erschlossen. Im Osten verläuft die Kreisstraße K 2532 und weiter im Süden fließt die Brettach. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen sowie eine nicht geschützte Streuobstwiese. Teilbereiche der Flächen sind schon bebaut und versiegelt.



**Prognose**

Durch die Planung gehen die Ackerflächen auf den Flurstücken 127 und 128 verloren. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin unberührt und können ohne Nachteile bewirtschaftet werden. Im Bereich des Flurstückes 129 entsteht eine Magerwiese (eM1) die als Ausgleich für den Eingriff herangezogen wird. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt die Lücke zum angrenzenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße“.

Durch die Pflanzbindungen werden wertvolle Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die südlich liegende Brettach wird durch die Planung nicht tangiert.

**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 verbalargumentativ. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit berücksichtigt und bewertet.

**Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Hydrologisch wird der Bereich der hydrogeologischen Einheit des Oberkeupers und oberer Mittelkeuper zugeordnet und als Grundwasserleiter beziehungsweise Grundwassergeringleiter eingestuft. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind schon völlig sowie teilversiegelt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Westlich verläuft in einem Abstand der Sobach, welcher später in die Brettach mündet.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen Flächen des HQ<sub>extrem</sub> an. Weitere Ausführungen zu Überschwemmungsgebieten, Starkregen oder Gewässerrandstreifen finden sich im Kapitel U.7.7 „Gewässerschutz / Hochwasserschutz“.

**Bewertung für Eingriffsregelung**

Geringe bis mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

**Prognose**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der angrenzenden Überschwemmungsgebiete. Ebenso liegt das geplante Regenrückhaltebecken außerhalb dieser Flächen. Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und versiegelt.

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Das Dachflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken außerhalb des Plangebiets gepuffert und in die Brettach eingeleitet. Die geplante Ausgleichsmaßnahme (eM1) wandelt eine Ackerfläche in mageres Grünland um und führt somit zu einer Verbesserung des Schutzgutes.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

#### **Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Norden zwei kleinere Ackerflächen. Im Süden liegt ein bestehendes Wirtschaftsgebäude mit der vorhandenen Zuwegung. Eine kleine Streuobstwiese grenzt an die Zufahrt zum Gebäude an.

Die vorhandenen überbauten sowie teilversiegelten Flächen erhitzen sich schon jetzt.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

Geringe bis mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

#### **Prognose**

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu und heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Auf die angrenzenden Gewerbeflächen hat dies, aufgrund des geringen Lufttransports, wenig Auswirkungen.

Die neuen Gewerbeflächen heizen sich, durch den hohen Versiegelungsgrad stark auf, die Luftqualität verringert sich durch Gewerbe und Verkehr. Das hat Auswirkungen auf die dort arbeitenden Menschen. Durch die Anlage der Grünflächen und Gehölzpflanzungen sowie Bindungen innerhalb des Geltungsbereiches kann einer starken Aufheizung und Luftverschlechterung entgegengewirkt werden.

Ferner wirken sich die Baumpflanzungen entlang der Reubacher Straße positiv auf das Kleinklima aus.

### 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 liegt am südlichen Ortsrand von Brettheim an der Kreisstraße K 2532. Nach Norden schließt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reubacher Straße“ an. Im Süden fließt in etwas weiterer Entfernung die Brettach, die von einzelnen Gehölzen gesäumt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wirtschaftsgebäude sowie die dazugehörige Zufahrt. Im Bereich der Reubacher Straße stockt ein kleiner Streuobstbestand sowie zwei Lindenbäume.

Die Fläche ist von der Kreisstraße im Süden einsehbar.

**Bewertung für Eingriffsregelung**

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Prognose**

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Durch die Planung verschiebt sich die Bebauungsgrenze weiter in die freie Landschaft. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die geplante Bebauung von Süden her einsehbar.

Die geplante Gewerbefläche grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und erweitert den bisherigen Gewerbegebietskomplex.

Durch die Lage der Flächen ist das Gebiet landschaftlich dem nahen Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Eingrünung abgemildert. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen sowie Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder 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 des Geltungsbereiches befindet sich ein Bestandsgebäude sowie die dazugehörigen Lager- und Wegeflächen. Am südlichen Rand liegt außerhalb des Geltungsbereiches ein Umspannwerk der Gemeinde Rot am See.

Kulturgüter befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

**Prognose**

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

### 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

- Flächenversiegelungen auf Hochwasser,
- Brandgefahren.

Da im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine gefährlichen Stoffe gelagert werden und keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe liegen, wird die Gefahr, dass verunreinigtes Löschwasser über Bäche und Flüsse weitertransportiert wird, als unwahrscheinlich angesehen.

Bei einem größeren Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser in das angrenzende Überschwemmungsgebiet entlang der Brettach gelangen.

Ferner kann es bei einem größeren Brand zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewerbegebiete kommen. Durch das weitere Heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung besteht überdies die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil.

Bei unsachgemäßer Lagerung von gefährlichen und ungefährlichen Abfällen kann es im Brandfall zum Abfluss von verunreinigtem Löschwasser auf die angrenzenden Flächen kommen. Diese grenzen an die Überschwemmungsgebiete der Brettach an.

## U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

### **U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand, der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der bestehenden Bebauung prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet. Ferner schließt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ im Norden und Osten an bereits bestehende gewerbliche Bauflächen an und stellt somit eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen in den bislang unbeplanten Außenbereich dar.

Mögliche Immissionskonflikte der geplanten Umsiedlung des Landtechnik und Metallbaubetriebs wurden im Rahmen einer Geräuschemissionsprognose untersucht. Im Ergebnis wurden keine Bedenken gegen das Bauvorhaben erhoben. Auf Kapitel U.7.9 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde an die Bedürfnisse des Vorhabenträgers angepasst. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Planung sowie gewisse Flexibilität ermöglicht werden.

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, etc.) ist im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich.

### **U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

## U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

| Schutzgut          | bisherige Wert in Punkten | geplante Werte in Punkten | Differenz in Ökopunkten |         |                   |                |            |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------|-------------------|----------------|------------|
|                    |                           |                           | Tiere und Pflanzen      | Boden   | Oberflächenwasser | Klima und Luft | Landschaft |
| Tiere und Pflanzen | 50.866                    | 45.100                    | -5.766                  |         |                   |                |            |
| Boden              | 61.906                    | 27.832                    |                         | -34.074 |                   |                |            |
| Oberflächenwasser  | verbal argumentativ       |                           |                         |         | -                 |                |            |
| Klima / Luft       |                           |                           |                         |         |                   | -              |            |
| Landschaftsbild    |                           |                           |                         |         |                   |                | -          |

### Ausgleichsbilanz

| Schutzgut          | Ausgleich<br>planintern | Ausgleich<br>planextern | Differenz | Ausgleich monetärer |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|---------------------|
| Tiere und Pflanzen | -5.766                  | 40.800                  | 35.034    |                     |
| Boden              | -34.074                 | 0                       | -34.074   |                     |
| Oberflächenwasser  | verbal argumentativ     |                         |           |                     |
| Klima / Luft       |                         |                         |           |                     |
| Landschaftsbild    |                         |                         |           |                     |
| Summe (Ökopunkte)  | -39.840                 | 40.800                  | 960       |                     |

Durch den geplanten Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 39.840 Ökopunkten.

Durch die externen Maßnahmen eM1 wird der benötigte Ausgleich erbracht. Somit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

## U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote

treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

## **U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

### **U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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:

- EPfg 1: Pflanzung von 5 Laubbäumen,
- FPfg 1: Pflanzung einer Feldhecke,
- M1: Erhalt einer Fettwiese,
- M2: Anlage einer Fettwiese.

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

- eM1: Anlegen einer Magerwiese.

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**

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

##### **U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

#### **U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

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

#### **U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle**

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

### **U.10. Zusätzliche Angaben**

#### **U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

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

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

#### **U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes**

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:



- Keine bekannt.

### U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.“

### U.10.4 Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes am südlichen Ortsrand von Brettheim geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 127 und 128 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 129, Gemarkung Brettheim, mit einer Fläche von ca. 0,80 ha.

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Norden eine gewerbliche Baufläche. Das entsprechende Bauvorhaben befindet sich aktuell in der Umsetzung. Östlich des Plangebiets verläuft die Reubacher Straße. Dahinter schließen weiter gewerbliche Bauflächen an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich Nutzflächen an. Diese werden ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet. Ferner wurde eine Trafostation an der südlichen Gebietsgrenze, außerhalb des Plangebiets, errichtet.

Das Plangebiet kann über die bestehende Grundstückszufahrt des Wirtschaftsgebäudes (Flurstück Nr. 129) an das Kreisstraße angebunden werden. Die Zufahrt wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bau weiterer Zufahrten zur Kreisstraße ist nicht geplant beziehungsweise zulässig.

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

Die Fläche besteht aus Ackerflächen (Flurstück 126 und 127). Im Anschluss befindet sich eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen sowie zwei Linden an der Reubacher Straße. Außerdem steht ein Wirtschaftsgebäude mit verschiedenen Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Hier befindet sich eine Reihe von noch jungen Säulenpappeln sowie zwei Weiden. Die Wiesenfläche konnte im Juli aufgrund der anhaltenden Trockenheit nicht abschließend beurteilt werden. Eine Kartierung muss deshalb im Frühjahr 2026 erfolgen. Hinweise auf den Wiesenknopf konnten nicht erbracht werden. Das Grünland unter den Streuobstbäumen wird häufig mit dem Rasenmäher gemäht und gemulcht. Dies wurde bei einer Kartierung Anfang Mai 2026 festgestellt. Zudem konnten Magerkeitszeiger als Blattrosetten festgestellt werden. Durch die Nutzung kann eine hohe Artenvielfalt ausgeschlossen werden.

Der Streuobstbestand hat eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> und fällt somit nicht unter den geschützten Bestand. Der Streuobstbestand sowie die Bäume entlang der Kreisstraße bleiben durch eine Pflanzbindung (FPfb1 + EPfb1) dauerhaft erhalten. Entlang der Kreisstraße werden die bestehenden Laubbäume durch eine Baumreihe (EPfg1) Richtung Nordwesten erweitert. Im Westen ist eine Feldhecke (FPfg1) als Eingrünung geplant.

Der externe Ausgleich erfolgt als Anlage einer Magerwiese (eM1) direkt im Anschluss an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Süden Richtung Brettach.

Die Ackerflächen bieten kein Potenzial für Offenlandarten, da die Kulisse des bestehenden Gebäudes sowie die weiter westlich und südlich liegenden Gehölze die Flächen beeinträchtigen. Das Gebäude ist ferner in einem sehr guten Zustand und bietet keine Unterschlupfmöglichkeiten für Brutvögel sowie Fledermäuse.

Die vorhandenen Gehölze weisen keine Großnester sowie Höhlungen auf. Die Gehölzstrukturen können als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen, jedoch auf Grund der geringen Fläche kann es nicht als essentielles Habitat gewertet werden. Die Bäume können Brutvögeln als Habitat dienen (keine Höhlenbrüter). Jedoch ist davon auszugehen, dass es sich um eher häufigere Arten handelt, die auch in der näheren Umgebung weitere Brutmöglichkeiten finden können. Somit kann von einer Revierkartierung abgesehen werden.

Die Flächen innerhalb sowie im direkten Umfeld bieten kein Potenzial für Reptilien.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Im Bereich der Grünflächen bleiben bestehende Gehölze erhalten oder werden neu gepflanzt. Eine Neuversiegelung entsteht auf den Flurstücken 127 und 128. In diesen Bereichen nimmt die Versiegelung zu und es entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Das Dachflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gepuffert und in die Brettach eingeleitet. Die geplante Ausgleichsmaßnahme (eM1) wandelt eine Ackerfläche in mageres Grünland um und führt zu einer Verbesserung des Schutzgutes. Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- EPfg 1: Pflanzung von 5 Laubbäumen,
- FPfg 1: Pflanzung einer Feldhecke,
- M1: Erhalt einer Fettwiese,
- M2: Anlage einer Fettwiese.

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

- eM1: Anlegen einer Magerwiese.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 39.840 Ökopunkten.

Durch die externen Maßnahmen eM1 wird der benötigte Ausgleich erbracht. Somit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

### U.10.5 Referenzliste

| <b>Titel</b>                                                                                                                                                                     | <b>Verfasser / Herausgeber</b>                                                                          | <b>Datum</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Daten- und Kartendienst                                                                                                                                                          | Landesanstalt für Umwelt,<br>Messungen und Naturschutz<br>Baden-Württemberg                             | 2025          |
| eigene Erhebungen                                                                                                                                                                | Kreisplanung                                                                                            | Juli 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  |
| Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg                                                                                                                    | Landesanstalt für Umwelt,<br>Messungen und Naturschutz<br>Baden-Württemberg                             | März 2016     |
| Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten                                                                                                       | Landesanstalt für Umwelt,<br>Messungen und Naturschutz<br>Baden-Württemberg                             | November 2018 |
| Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg                                                                                                                                            | Landesanstalt für Umwelt,<br>Messungen und Naturschutz<br>Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg | 19.12.2010    |
| Flurbilanz 2022<br>Bodenpotenzialkarte<br>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)                                      | 2025          |

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.06.2026 (Thomas Landtechnik & Metallbau) sowie dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rot am See die folgenden Nutzungen:

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

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen mit Ausnahme gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO des **Annexhandels**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in einzigartigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen. Der Annexhandel muss also funktional mit einem zulässigen Gewerbebetrieb zusammenhängen, diesem deutlich flächenmäßig untergeordnet sein und darf dabei eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> auf keinen Fall überschreiten.

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.*

Im **Durchführungsvertrag** wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Hinweis: Seitens des Vorhabenträgers sind im Rahmen der Bauausführung Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen ist auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.*

*Auf Kapitel U.6.3.1 „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ wird verwiesen.*

#### 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 (HbA) wird auf maximal 10,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

### **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

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

### **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, sind nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten.

In den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie Abstandsflächen zur Kreisstraße sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung, die keine Gebäude sind.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.*

### **P.4 Bauweise**

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

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung festgesetzt.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den festgesetzten privaten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen.*

## **P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Entlang der Kreisstraße dürfen außer der im Planteil dargestellten Zu- und Ausfahrt keine weiteren Zu- und Ausfahrten angelegt werden. Entsprechende Zu- und Ausfahrtsverbote wurden im Planteil dargestellt.

## **P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.8 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.8.1 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Eingrünung (PG1 + Pg3) sowie dem Schutz bestehender Gehölzstrukturen (PG 3).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

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

### **M1: Erhalt einer artenreichen Fettwiese**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine artenreiche Fettwiese dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist dauerhaft zwei bis dreimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Der erste Pflegeschnitt hat zur Hauptblüte der Gräser (Mitte Mai bis Mitte Juni) zu erfolgen. Eine Düngung darf nicht erfolgen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche befindet sich ein durch eine dauerhafte Pflanzbindung gesicherter Streuobstbestand.

### **M2: Anlage und Erhalt einer artenreichen Fettwiese**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese mit einem 30 % Anteil an Blumen entspricht (z.B. Frischwiese/Fettwiese von Rieger-Hofmann). Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Das Saatgut ist nach der Ansaat unbedingt anzuwalzen. Nach der Ansaat sind auf der Fläche im 1. Jahr 2 - 3 Pflegeschnitte durchzuführen. Das Schnittgut ist immer von der Fläche abzuräumen. Die ersten Schnitte können nicht als Futter verwendet werden, danach jedoch als Heu, Öhmd oder Silage genutzt werden.

Die Fläche ist dauerhaft zwei bis dreimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Der erste Pflegeschnitt hat zur Hauptblüte der Gräser (Mitte Mai bis Mitte Juni) zu erfolgen. Eine Düngung darf nicht erfolgen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche befinden sich Einzelpflanzgebote. Die Wiesenfläche ist vor Pflanzung der Bäume herzustellen. Diese sind erst nach Herstellung einer geschlossenen Grasnarbe zu pflanzen.

## P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.10.1 Einzelpflanzgebote

#### EPfg 1 Laubbäume:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem 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:

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

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ | Winterlinde              |
| <i>Tilia cordata</i> „Rancho“     | Kleinkronige Winterlinde |

*Hinweis:* Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

### P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### FPfg 1: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 1) festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup> 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.

Die Hecke ist 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.

#### Pflanzliste 2

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

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

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## **P.11 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung 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.

Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb der Streuobstwiese als Obstbäume mit einer Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm zu ersetzen. Die Laubbäume sind gemäß der im Einzelpflanzgebot EPfg 1 gemachten Vorgaben zu ersetzen.

Während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.



## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

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

### **O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

### **O.4 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen und Abstandsfläche zur Kreisstraße zulässig.

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

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

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen.*

## **O.5    Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

## **O.6    Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## **O.7    Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sowie in den festgesetzten privaten Grünflächen und Abstandsfläche zur Kreisstraße sind allgemein unzulässig.

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

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

*Hinweis:    Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen aus Sicherheitsgründen auch nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Kreisstraßen durch z. B. Ablenkung zu gefährden.*

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

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

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **H.3 Bodenschutz**

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

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

### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant

bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

## **H.5 Grundwasser**

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

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

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

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

## **H.6 Oberflächenwasser**

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

## **H.7 Landwirtschaft**

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

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

|                                                                                             |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                                    | am         | 23.02.2026     |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                               | am         | 06.03.2026     |
| Auslegungsbeschluss                                                                         | am         | 27.07.2026     |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                               | am         | 31.07.2026     |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                                    | vom 01.08. | bis 01.09.2026 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                                                       | am         | .....          |
| Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall<br>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 27.07.2026

Rot am See,  
den .....

**gez.**  
Dr. Kampe  
(Bürgermeister)

.....  
Dr. Kampe  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.07.2026



---

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

*(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)*