



## 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                                                                        | 15        |
| 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 | 16        |
| 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 und Zwerch- oder Querbauten                                                             | 17        |
| B.7.4 Einfriedungen                                                                                         | 17        |
| B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen                                                                        | 18        |
| B.7.6 Stellplätze                                                                                           | 18        |
| B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen                                                                         | 18        |
| <b>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                                                                       | 18        |
| <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                                                                                 | 19        |
| B.12.2 Unfallrisiko                                                                                        | 19        |
| <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 Schallimmissionsprognose                                                                           | 22        |
| <b>U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>                                                           | <b>22</b> |
| U.7.1 Schutzgebiete                                                                                        | 22        |
| U.7.2 Biotopschutz                                                                                         | 23        |
| U.7.3 Biotopverbund                                                                                        | 23        |
| U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG                      | 24        |
| U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie                                                              | 26        |
| U.7.6 Artenschutz                                                                                          | 26        |
| U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz                                                                    | 26        |
| U.7.8 Denkmalschutz                                                                                        | 28        |
| U.7.9 Immissionsschutz                                                                                     | 28        |
| U.7.10 Landwirtschaft                                                                                      | 28        |
| U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen                                                                        | 29        |
| U.7.12 Altlasten                                                                                           | 29        |
| <b>U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>                                                            | <b>29</b> |
| U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen                                                  | 29        |
| U.8.1.1 Schutzgut Mensch                                                                                   | 30        |
| U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                               | 30        |
| U.8.1.3 Schutzgut Boden                                                                                    | 31        |
| U.8.1.4 Schutzgut Fläche                                                                                   | 32        |
| U.8.1.5 Schutzgut Wasser                                                                                   | 33        |
| U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft                                                                           | 34        |
| U.8.1.7 Schutzgut Landschaft                                                                               | 34        |
| U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                           | 35        |
| U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                         | 35        |
| U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen | 35        |
| U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung                                                      | 36        |
| U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                    | 36        |
| U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung                                             | 36        |
| U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung                                                                    | 37        |

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>U.9. Maßnahmenkonzeption</b>                                     | <b>37</b> |
| U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung                             | 37        |
| U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                      | 37        |
| U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen                                         | 37        |
| U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz                                  | 38        |
| U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände             | 38        |
| U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften                       | 38        |
| U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen            | 38        |
| U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)                                 | 38        |
| U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie        | 38        |
| U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle                                     | 38        |
| <b>U.10. Zusätzliche Angaben</b>                                    | <b>39</b> |
| U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung                   | 39        |
| U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes                      | 39        |
| U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 39        |
| U.10.4 Zusammenfassung                                              | 39        |
| U.10.5 Referenzliste                                                | 40        |
| <b>TEXTTEIL</b>                                                     | <b>41</b> |
| <b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                           | <b>41</b> |
| <b>O Örtliche Bauvorschriften</b>                                   | <b>44</b> |
| <b>H Hinweise und Empfehlungen</b>                                  | <b>46</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                           | <b>49</b> |
| <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>                                   | <b>51</b> |

## ANHANG

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

## ANLAGEN

- Schallimmissionsprognose (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Thomas Landtechnik & Metallbau,  
vom 16.01.2026

## 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                                           | 24 |
| Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.000                                  | 25 |
| Bild 8: Streuobstwiese (Kreisplanung 2025)                               | 25 |

## 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)

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebs am 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 werden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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 %  |

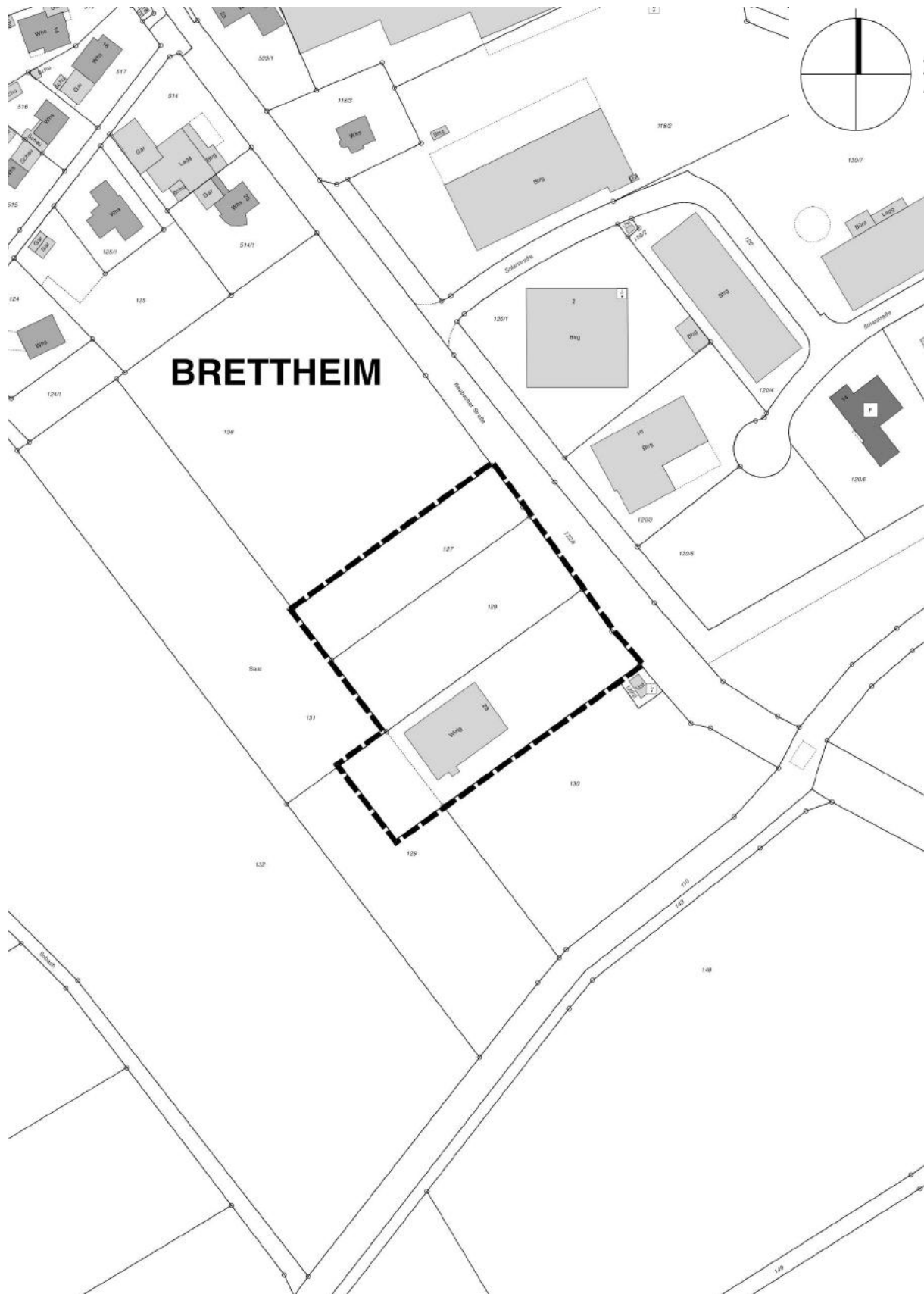


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

## 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.

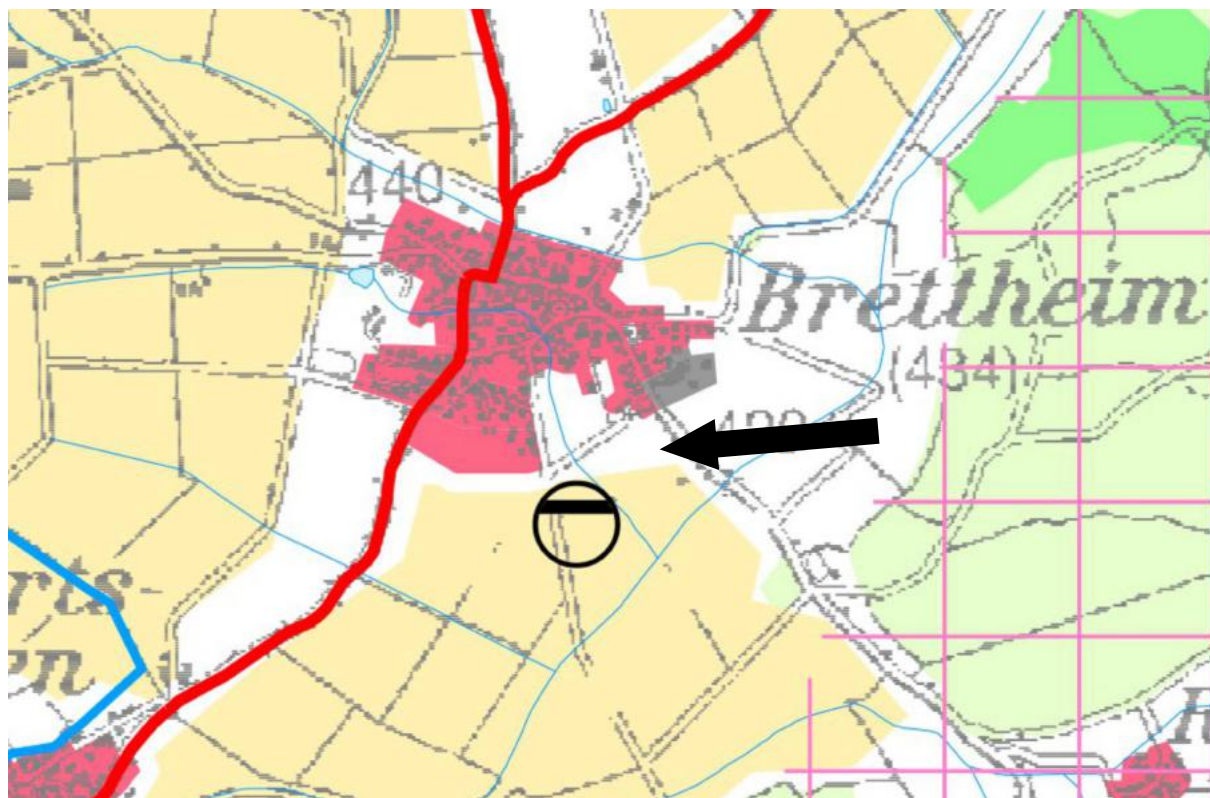


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

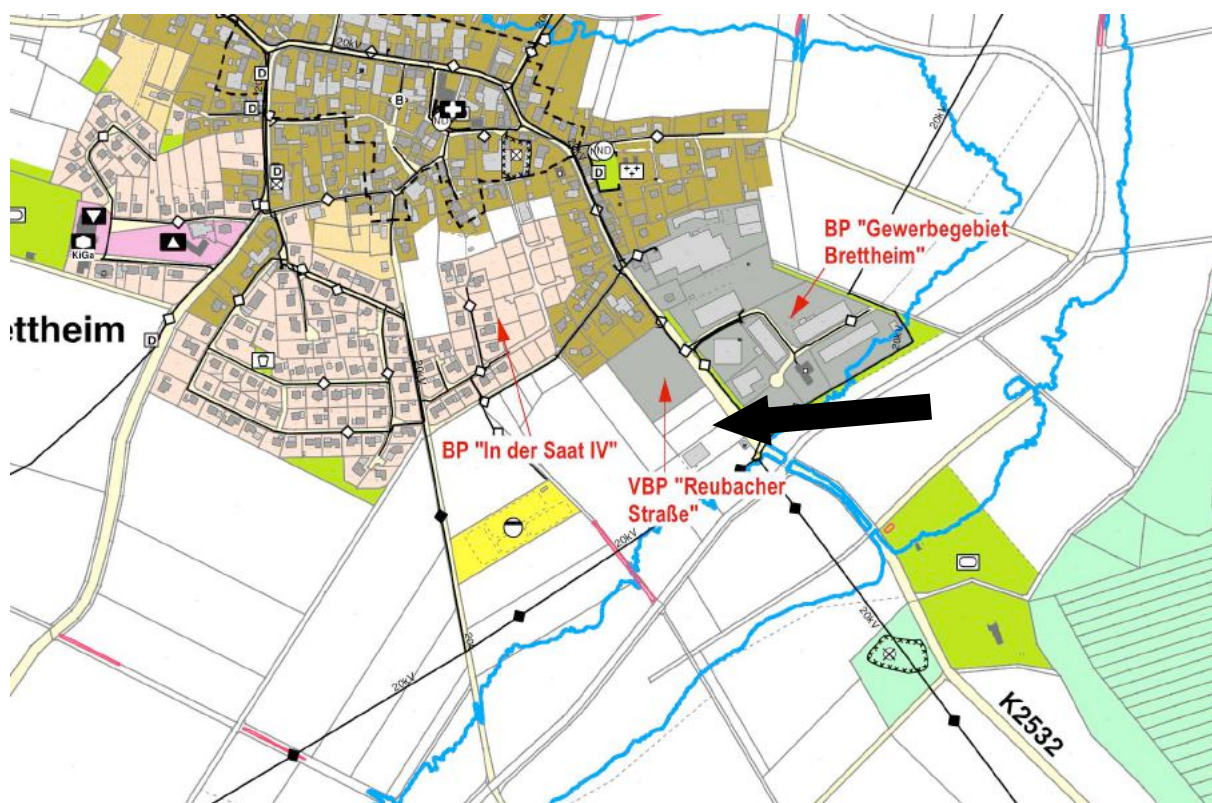


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000

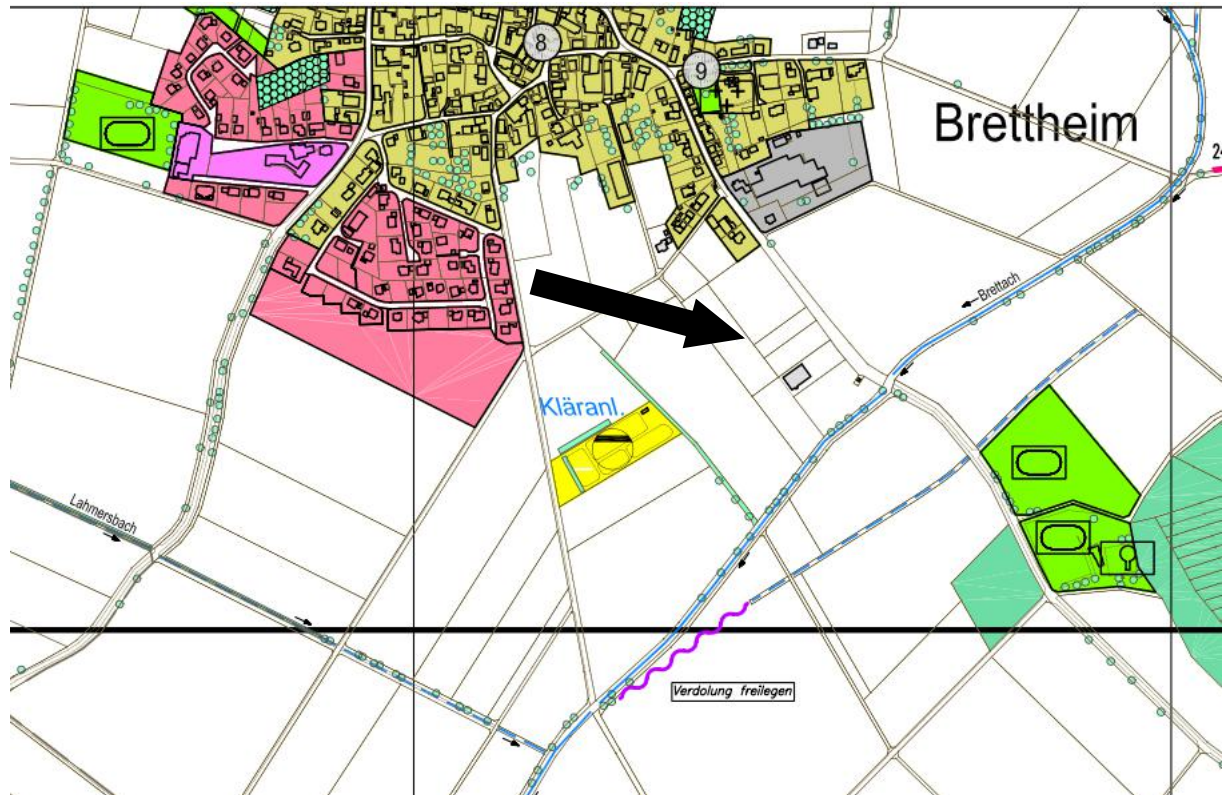


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

## B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2026 (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 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist der **Annexhandel**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

Da die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 Nr. 1 bis 3 nicht der geplanten baulichen Nutzung 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.

## 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 Erdaddeckung 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.

### **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 und Zwerch- oder Querbauten**

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

### **B.7.4 Einfriedungen**

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

Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten 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 Februar 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 Bebauungsplan „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Landtechnik und Metallbaubetriebes 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 Schallimmissionsprognose**

Aufgrund der, in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Wohnbebauung sind mögliche Immissionskonflikte welche aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung entstehen könnten im Zuge einer Schallimmissionsprognose zu untersuchen. Ein Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.

## **U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **U.7.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

#### **Landschaftsschutzgebiete**

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

#### **Naturschutzgebiete**

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

#### **Naturdenkmale**

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

## U.7.2 Biotopschutz

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

## U.7.3 Biotopverbund

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

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

### Bestand

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

### Prognose

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

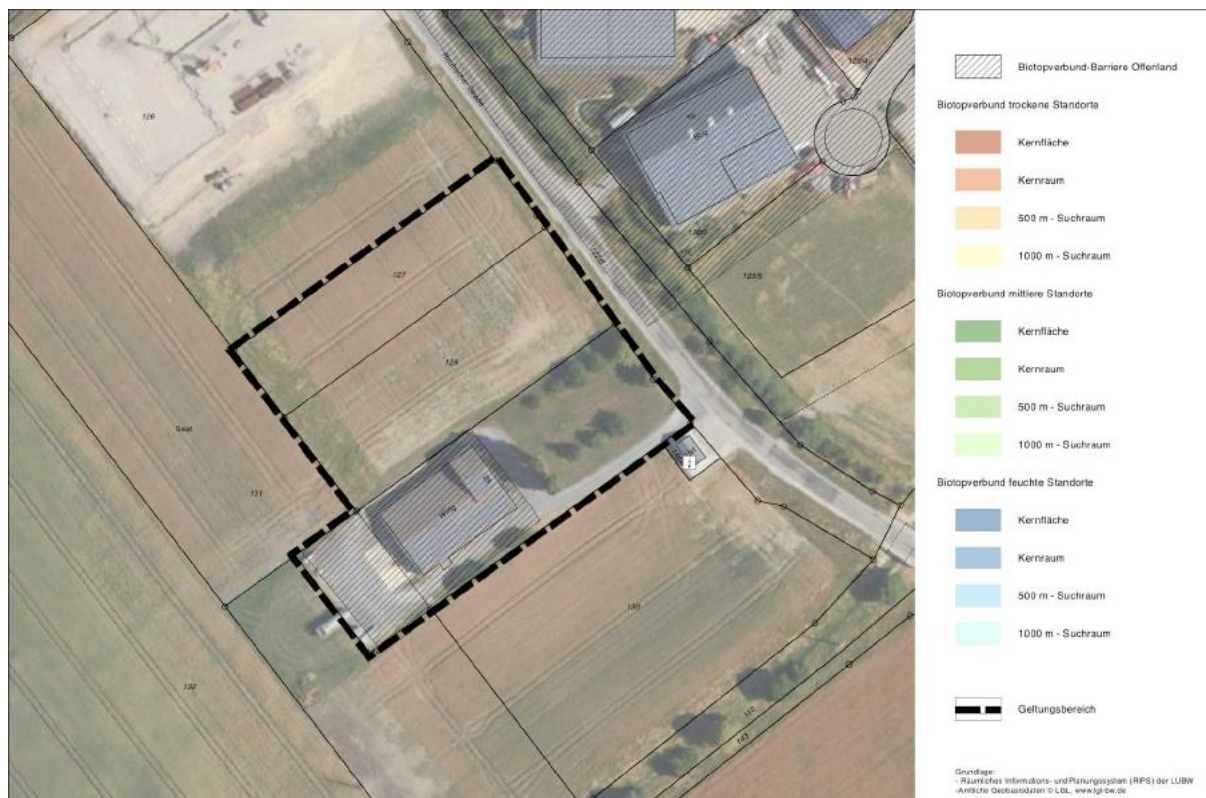


Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

#### 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 Koppweiden, 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 werden mögliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Retentionsflächen, Regenrückhaltung, Versickerung usw. geprüft und ggf. festgesetzt.

#### **Einzugsgebiete bei Flussmündungen**

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

#### **Hochwasserereignisse durch Starkregen**

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

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

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

### Risikoabschätzung

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

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

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand 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:

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## U.7.8 Denkmalschutz

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

## U.7.9 Immissionsschutz

Es wird eine Schallimmissionsprognose erstellt.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.1 „Schallimmissionsprognose“ 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.

Vorbehaltpotenzial 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**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

#### **Bestand**

Der Bestand der im 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 Geltungsbereiches. 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).

*(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)*

### 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

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich 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-Auegley und Auegley-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).

*(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)*

#### 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

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### U.8.1.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit

anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt 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.

#### **Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **U.8.1.5 Schutzgut Wasser**

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

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

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

#### **Bestand**

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 südöstlich 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**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

**Bestand**

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**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**U.8.1.7 Schutzgut Landschaft**

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

**Bestand**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Brettheim an der Kreisstraße K 2532. Nach Norden schließt der rechtskräftige VBP „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**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

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

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

#### **Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bestandsgebäude sowie die dazugehörigen Lager- und Wegeflächen. Am südlichen Rand liegt außerhalb des Geltungsbereichs ein Umspannwerk der Gemeinde Rot am See.

Kulturgüter befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst

unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

#### **Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung**

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

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

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

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 Ansiedlung des Landtechnik und Metallbaubetriebs werden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

### U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

#### U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

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

#### U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“

genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

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

## **U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

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

## **U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

## **U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

### **U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

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

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **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**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## 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)

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### U.10.4 Zusammenfassung

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### 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 16.01.2026 (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 des **Annexhandels**, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.*

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.

#### 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 Erdatbedeckung 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.

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)

**M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

**M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

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

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**P.10 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.10.1 Einzelpflanzgebote**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**P.11 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **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.

### **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        | .....      |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                               | am        | .....      |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                                    | vom ..... | bis .....  |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                                                       | am        | .....      |
| Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall<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 .....

Rot am See,  
den .....

.....  
Dr. Kampe  
(Bürgermeister)

.....  
Dr. Kampe  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.02.2026



---

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

*(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)*