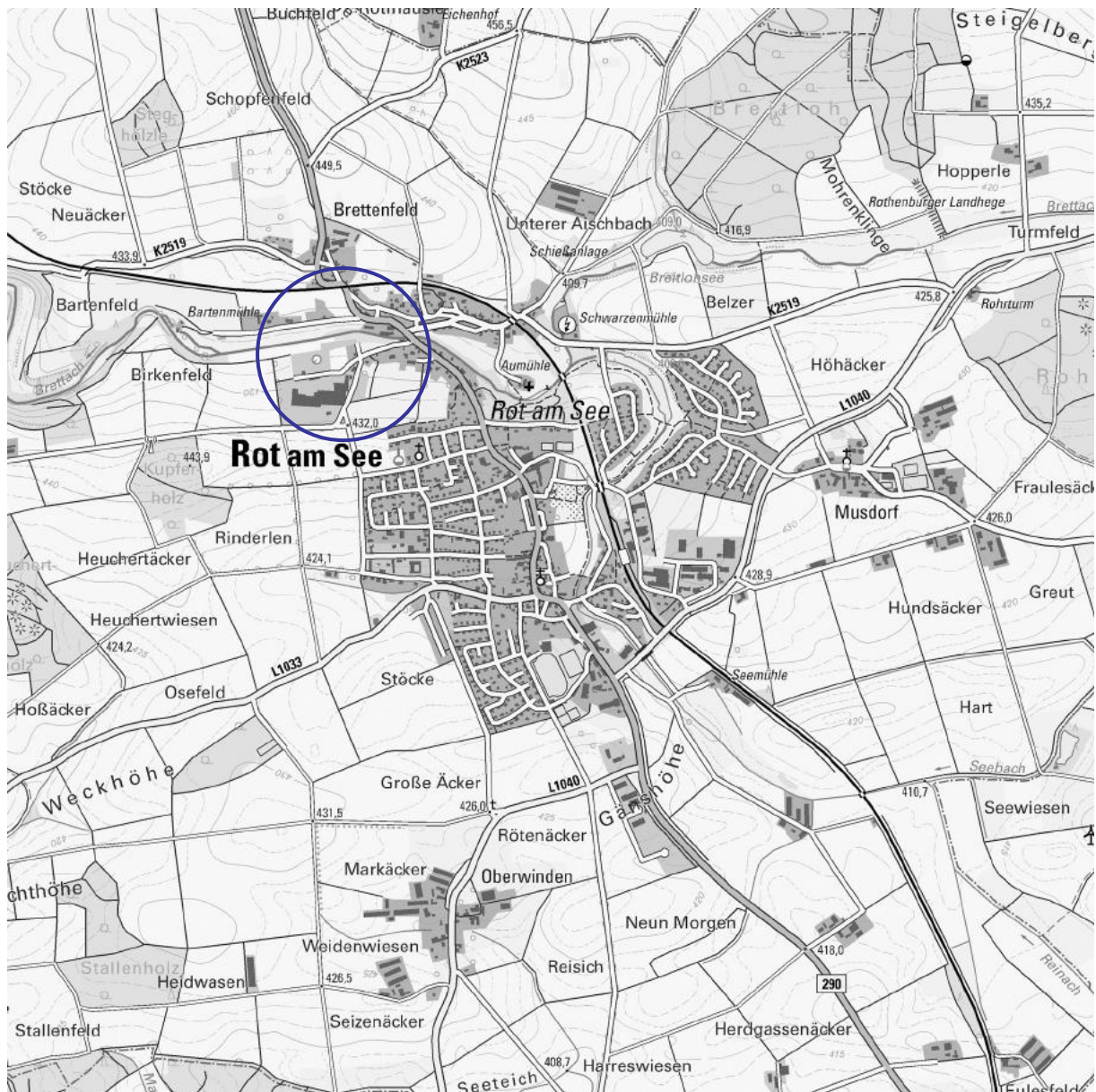




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET BRETTACH, ERWEITERUNG NORD“ IN BRETTENFELD

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplan	11
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
B.6.3 Nebenanlagen	16
B.6.4 Bauweise	16
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.6.9 Grünflächen (private)	17
B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.6.12 Pflanzbindungen	18
B.7. Örtliche Bauvorschriften	18
B.7.1 Äußere Gestaltung	18
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	18
B.7.4 Einfriedungen	18
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	19
B.7.6 Stellplätze	19
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
B.8. Verkehr	19
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	19
B.8.2 Innere Erschließung	19
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	19
B.9.2 Abwasserbeseitigung	20
B.10. Soziale Infrastruktur	20
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	20
B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	20

B.12.1 Umweltverschmutzung	20
B.12.2 Unfallrisiko	20
UMWELTBERICHT	21
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	21
U.2. Städtebauliche Konzeption	21
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	21
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	21
U.5. Übergeordnete Planungen	21
U.5.1 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
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	22
U.6.1 Untersuchungsgebiet	22
U.6.2 Untersuchungsumfang	22
U.6.3 Fachgutachten	22
U.6.3.1 Geräuschkontingentierung	22
U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	25
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	25
U.7.1 Schutzgebiete	25
U.7.2 Biotopschutz	25
U.7.3 Biotopverbund	25
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	26
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	27
U.7.6 Artenschutz	27
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	27
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	27
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	28
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	29
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	29
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	29
U.7.8 Denkmalschutz	31
U.7.9 Immissionsschutz	31
U.7.10 Landwirtschaft	31
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	32
U.7.12 Altlasten	32
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	32
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	32
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	32
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
U.8.1.3 Schutzgut Boden	35
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	37
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	38
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	38
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	39
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	40

U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	40
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	41
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	42
U.9.	Maßnahmenkonzeption	42
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	43
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	43
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	43
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	43
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	43
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	44
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	44
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	44
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	44
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	44
U.10.	Zusätzliche Angaben	44
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	44
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	45
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	45
U.10.4	Zusammenfassung	45
U.10.5	Referenzliste	47
	TEXTTEIL	48
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	48
O	Örtliche Bauvorschriften	53
H	Hinweise und Empfehlungen	55
	VERFAHRENSVERMERKE	59
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	61
	 ANHANG	
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM3)	
	 ANLAGEN	
	• Geräuschkontingentierung, <i>Büro rw Bauphysik</i>, 02.10.2025 • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), <i>Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner</i>, 06.10.2025	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	13
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000	13
Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000	14
Bild 5: Luftbild, 1:1.500	14
Bild 6: Geräuschkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 12)	23
Bild 7: Richtungsbezogene Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 14)	24
Bild 8: Lageplan mit Emissions- und Zusatzkontingenten (rw Bauphysik 2025, Anhang 1)	24
Bild 9: Biotopverbund, 1:1.500	26
Bild 10: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 16)	48
Bild 11: Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 17)	49

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

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

- Geräuschkontingentierung,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein in der *Steinackerstraße* im Ortsteil Brettenfeld ansässiges Unternehmen möchte sein Betriebsgelände nach Norden erweitern. Die betroffene Fläche, das Flurstück Nr. 443, befindet sich bereits im Eigentum des Unternehmens und wird von diesem teilweise als Abstellfläche für Sattelaufleger genutzt. Die verbleibende Fläche ist unbebaut. Das Unternehmen beabsichtigt nunmehr eine Produktionshalle auf Flurstück Nr. 443 zu errichten.

Das bestehende Firmengelände im Süden und das Plangebiet im Norden werden durch die Zufahrtsstraße zur Kläranlage der Gemeinde, welche sich westlich des Plangebiets befindet, getrennt.

Die Gemeinde Rot am See möchte das Unternehmen bei seinen Erweiterungswünschen unterstützen. Ferner ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzende an das Betriebsgelände, sowie der bestehenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Da das Plangebiet baurechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, ist das Aufstellen eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach / Jagst weist das Baugebiet „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ 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. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Ausweisung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Produktionshalle geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 443, Gemarkung Rot, mit einer Fläche von 0,64 ha. Das Gelände wird teilweise als Abstellfläche für Sattelaufleger genutzt, die verbleibende Fläche ist unbebaut. Überdies ist das Plangebiet in Richtung im Norden leicht abschüssig.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen im Norden Grünflächen mit teilweise dichtem Vegetationsbestand im Übergang zur Brettach, im Osten ein Wohnhaus, im Süden die *Steinackerstraße* mit dem dahinter anschließenden Betriebsgelände sowie im Westen die Kläranlage der Gemeinde Rot am See an.

Das Plangebiet kann über Grundstückszufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die Ausweisung öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplans folglich nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebiets obliegt dem Bauherren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der südlich angrenzenden gewerblichen Bebauung. Flurstück Nr. 443 ist bereits heute durch dichte Vegetationsbestände Richtung Norden, Osten und Westen eingegrünt. Diese werden mittels Pflanzbindungen gesichert und erhalten.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,64 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,64 ha	100,0 %
- Bauflächen	0,50 ha	78,2 %
- private Grünflächen	0,14 ha	21,8 %

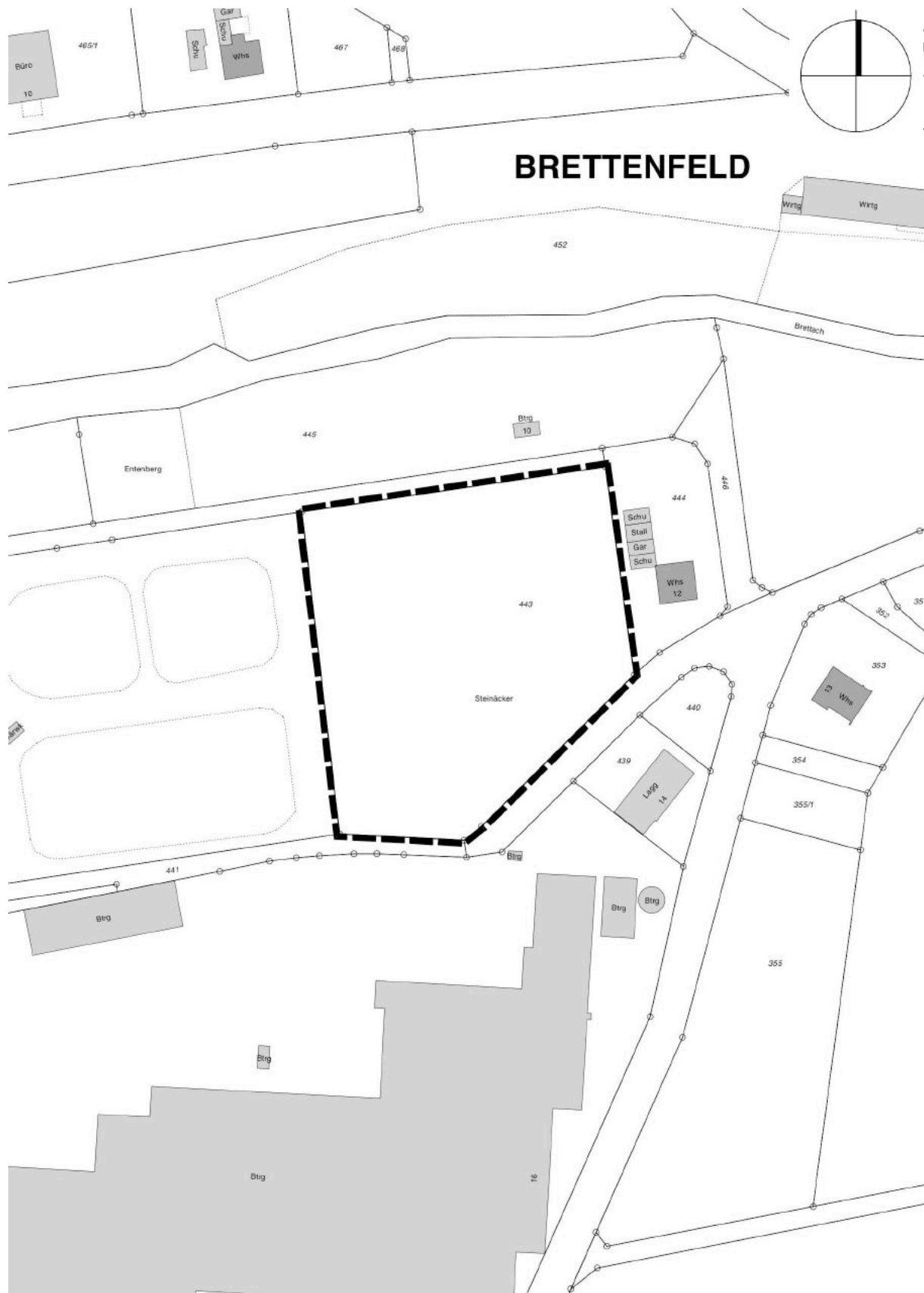


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des 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 keine raumordnerischen Belange durch die Umsetzung der Planung tangiert.

Ferner grenzen Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet (Bestand) im Osten sowie Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (Bestand) im Süden und Westen an das Plangebiet. Nördlich schließen weitere Weißflächen an. Die westlich des Plangebiets befindliche Kläranlage der Gemeinde Rot am See ist mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

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 bestehende gemischte Bauflächen im Osten, gewerbliche Bauflächen im Süden sowie Sonderbauflächen im Westen an das Plangebiet an. Ferner ist die *Steinackerstraße*, welche das Plangebiet von den gemischten und gewerblichen Bauflächen trennt, als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Da die geplante bauliche Nutzung nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans 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 „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ kann im Rahmen des Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat die Planungsgruppe Roll + Partner 2007 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmenflächen. Westlich der Fläche liegt die Kläranlage, östlich befindet sich eine als Siedlungsbereich gekennzeichnete Fläche.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen folgende Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ an:

- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettach“**
Der südlich an den Geltungsbereich des Bauungsplans angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettach“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 19.01.2001 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Industriegebiet (Gle) aus.
- **Baulinienplan Brettenfeld (1931) sowie**
- **Ortsbauplan Brettenfeld (1878).**

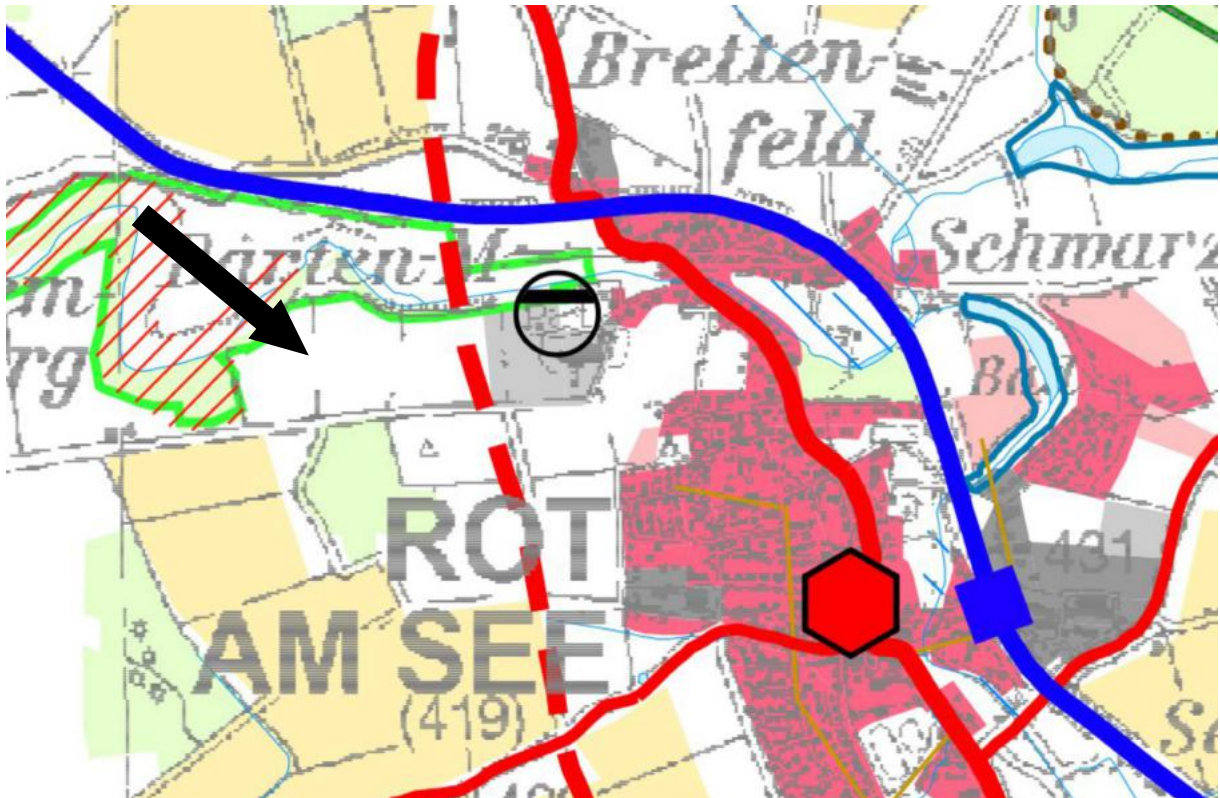


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

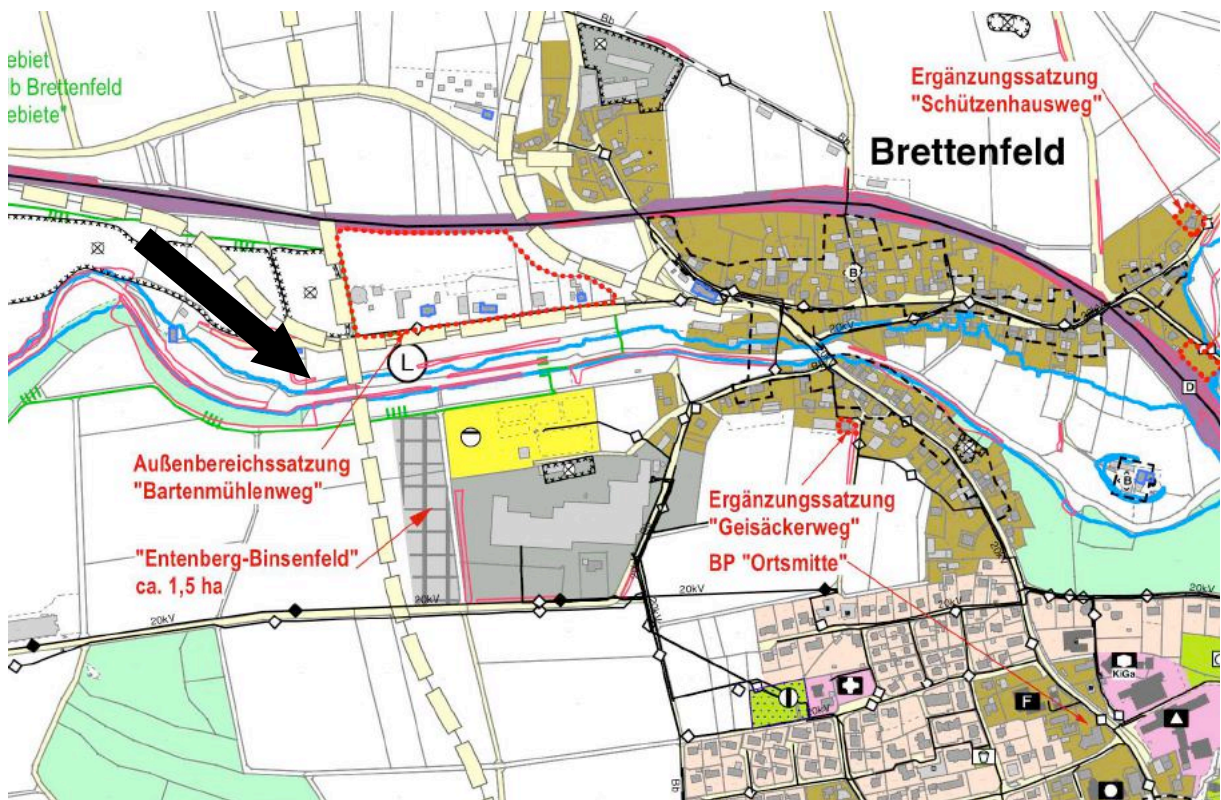


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", 1:10.000

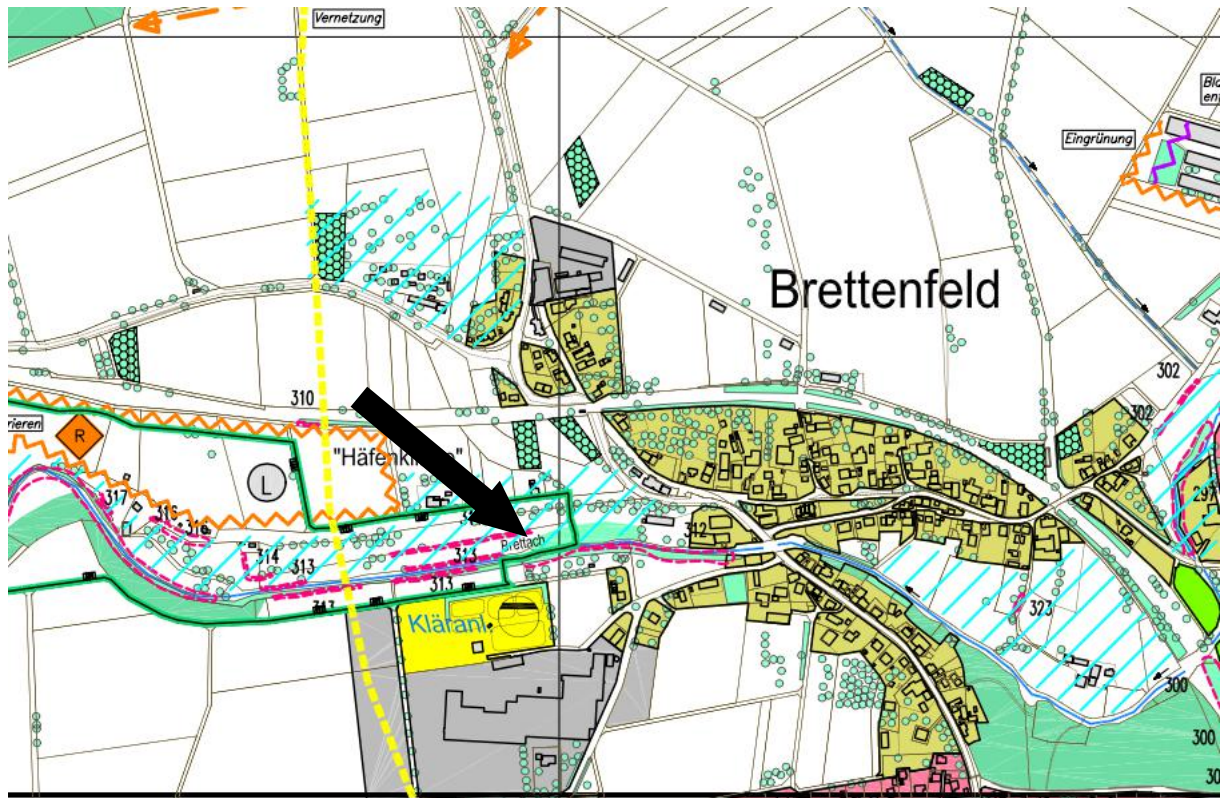


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (Teilfläche 1 und 2) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen werden.

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 Baumasse 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 entsprechen, wurden diese für unzulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets kann trotz der Einschränkungen erhalten bleiben.

Geräuschkontingentierung

Aufgrund der Geräuschkontingentierung des Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall vom 02.10.2025 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche (**GEe1 und GEe2**) untergliedert und die Teilflächen mit Emissionskontingenten belegt. Nähere Ausführungen hierzu unter Kapitel U.6.3.1 „Geräuschkontingentierung“ des Umweltberichts.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 14,0 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 gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen welche als Gebäude ausgeführt werden, nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche allgemein unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

B.6.6 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 der festgesetzten privaten Grünfläche Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzte private Grünfläche sind unzulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Grünflächen (private)

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

Zum Schutz der Gehölzbestände werden die angrenzenden Feldhecken als dauerhafte Pflanzbindung gesichert.

B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu berücksichtigen, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt und Durchführung der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Maßnahmen innerhalb der Grünfläche festgesetzt.

B.6.12 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten 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 22° 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 der festgesetzten privaten Grünfläche, zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

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 schließt an die *Steinackerstraße* an. Über diese besteht Anschluss an die Bundesstraße B290 welche das Plangebiet in Richtung Blaufelden und Wallhausen anbindet.

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

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.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Brettenfeld Ort*. Hierüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Wallhausen - Crailsheim und Blaufelden. 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.

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 Januar 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

Im Ortsteil Brettenfeld in der Gemeinde Rot am See soll auf dem Flurstück 443 zur Betriebserweiterung eines ansässigen Betriebes eine Produktionshalle errichtet werden.

Die Fläche befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber Gäuplatten und in dem Naturraum der Hohenloher-Haller Ebene.

Die Fläche liegt direkt an der Kläranlage der Gemeinde südlich der Brettach. Die Fläche wird momentan schon teilweise als Parkplatz genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,64 ha.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom September 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) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Geräuschkontingentierung

Aufgrund der, in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Wohnbebauung wurden mögliche Immissionskonflikte welche aufgrund des Baus der Produktionshalle entstehen könnten im Zuge einer Geräuschkontingentierung untersucht. Die Ergebnisse der, von Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall am 02.10.2025 abgeschlossenen Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Um Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, ist im vorliegenden Untersuchungsbericht das Geräuschemissionsniveau zu überprüfen, das durch die geplanten Gebietsnutzungen zu erwarten ist. Vorsorglich wurde im Sondergebiet der Kläranlage eine gewerbliche Büronutzung berücksichtigt. Im südwestlichen Gebiet ‚Gewerbegebiet Brettach‘ [9] ist betrieblich gebundenes Wohnen (im GI / GE nach § 9 / § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO [6]) zulässig.

An allen Immissionsorten wurden zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere bestehende und zulässige Anlagen und Betriebe entsprechend dem ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm [3] eine Immissionsreserve von 6 dB vorgehalten.

Als Voruntersuchung wurden dafür zuerst die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem nach DIN 18005-1 [1] für Gewerbegebiete empfohlenen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags/nachts jeweils 60 dB(A)/m² belegt und damit überprüft, ob das Plangebiet einer Geräuschkontingentierung zu unterziehen ist. Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung tags und nachts nicht ausgeschlossen werden können. Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] zu vermeiden, wurden geeignete Geräuschkontingente für die Gebietsflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 [5] mit der Computer-Software SoundPLAN durchgeführt.

Die in Kapitel 6.2 tabellarisch sowie in den Anlagen tabellarisch und grafisch dargestellten schalltechnischen Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für das Plangebiet ‚Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord‘ [8] wurden nach dem Optimierungsgrundsatz (vgl. Kapitel 6) folgende, tags und nachts erforderliche Geräuschkontingente ermittelt (vgl. Kapitel 6.2):
 - Teilfläche GE 1: $LEK_{Tag} = 62 \text{ dB(A)/m}^2$ und $LEK_{Nacht} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$
 - Teilfläche GE 2: $LEK_{Tag} = 59 \text{ dB(A)/m}^2$ und $LEK_{Nacht} = 42 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Geräuschkontingente und die richtungsbezogenen Zusatzkontingente sind textlich und in der Planzeichnung im Bebauungsplan festzusetzen (vgl. Kapitel 7.1).

Das Maß dieser Geräuschkontingente entspricht Gewerbebetrieben mit nachts geringerem Geräuschverhalten als tags, mit folgender Besonderheit: Für die Teilfläche GE 2 gleicht das nächtliche Maß nur noch einem Mischgebiet. Gegebenenfalls ist die Teilfläche Ost daher als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (vgl. Kapitel 6.2).
- Eine gebietstypische Nutzung erscheint damit auskömmlich. Dies schließt aber ein potenzielles Erfordernis für Maßnahmen nicht grundsätzlich von vornherein aus. Eine höhere Intensität an Betriebsgeräuschen erfordert ein höheres Maß an Sorgfalt bei der Planung. Insbesondere nachts verringert sich der Gestaltungsspielraum und erfordert eine schalltechnische Auslegung der Betriebsstätten (z. B. Arbeiten in geschlossenen Hallen, lärmoptimierte Lüftungs- /Kälte- /Klimatechnik) und eine deutliche Beschränkung des Geschehens im Freien (z. B. Fahrzeugfahrten, Verladen). Eine lärmoptimierte Ausrichtung und Gebäudeabschirmung erhöhen grundsätzlich das Potenzial. (vgl. Kapitel 6.2)

Hinweis:

Die Ergebnisse beziehen sich auf die genannten Geräusch- und Zusatzkontingente, Flächen und Sektoren (Lage, Größe, Form) gemäß Anhang. Bei nachträglichen Veränderungen der Parameter kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit den Kontingenten (Nachweis, Praxis), siehe Kapitel 8 und Anlagen 5 - 7. Die Dokumentation zur Geräuschkontingentierung mit Lageplan, Rasterlärmkarten und Ergebnistabellen ist in den Anlagen 1 - 4 enthalten, Praxishinweise und ein allgemeines Berechnungsbeispiel zur Geräuschkontingentierung sind in den Anlagen 5 - 8 dargestellt. Der Genehmigungsbehörde bleibt eine abschließende Beurteilung vorbehalten.“ (S. 3f.).

Teilfläche Bezeichnung	Flächengröße ca. in m ²	Emissionskontingent tags LEK_{tags} in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts LEK_{nachts} in dB(A)/m ²
Teilfläche GE 1 (West)	2.837	62	50
Teilfläche GE 2 (Ost)	3.595	59	42

Bild 6: Geräuschkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 12)

Zusatzkontingente für Richtungssektoren nach Anhang A.2 der DIN 45691

„Durch die ermittelten Geräuschkontingente wird der Planwert nicht an allen Immissionsorten ausgeschöpft. In Richtung der Immissionsorte mit Immissionsreserve könnten aus der Perspektive des Plangebiets höhere Emissionen abgestrahlt werden.

Die DIN 45691 [5] beschreibt im Anhang A.2 die Möglichkeit, für einen oder mehrere Richtungssektoren die Geräuschkontingente durch richtungsbezogene Zusatzkontingente zu erhöhen. Das maximale Zusatzkontingent eines solchen Sektors ergibt sich aus der ganzzahlig abgerundeten Differenz zwischen dem Planwert und der Gesamtimmission (aller Teilflächen) am jeweiligen Immissionsort.

Im Bebauungsplan sind gemäß DIN 45691 [5] dann außer den Teilflächen auch der Bezugspunkt sowie die von ihm ausgehenden Sektoren mit Begrenzungslinien und Bezeichnung darzustellen.

Vorliegend ergeben sich folgende sinnvolle Sektoren (ausgehend von der Nordrichtung im Uhrzeigersinn) mit diesen Zusatzkontingenten (vgl. Anlagen 1, 2, 3):

Richtungssektor Bezeichnung	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags $LEK_{\text{zus,tags}}$ in dB	Zusatzkontingent nachts $LEK_{\text{zus,nachts}}$ in dB
A	0 °	175 °	0	0
B	175 °	245 °	7	5
C	245 °	300 °	13	13
D	300 °	360 °	10	8

Bild 7: Richtungsbezogene Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 14)

Bezugspunkt: ETRS89-UTM32-Koordinate 32 573955 / 5456485 (vgl. Anlagen 1, 2, 3).

In Anlage 8 wird anhand eines allgemeinen Beispiels die Berechnung des Schallleistungspegels anhand einzelner kontingentierter Teilflächen beschrieben. Erstreckt sich ein Vorhaben/Gewerbebetrieb über nur einen Teil einer Teilfläche, so berechnet sich der Schallleistungspegel aus dem entsprechenden Flächenanteil. Erstreckt sich ein Betriebsgrundstück über mehrere Teilflächen und/oder Flächenanteile, so ergibt sich der Gesamtschallleistungspegel bei erlaubter Summation über die energetische Addition der Einzelpegel“ (S. 13f.).

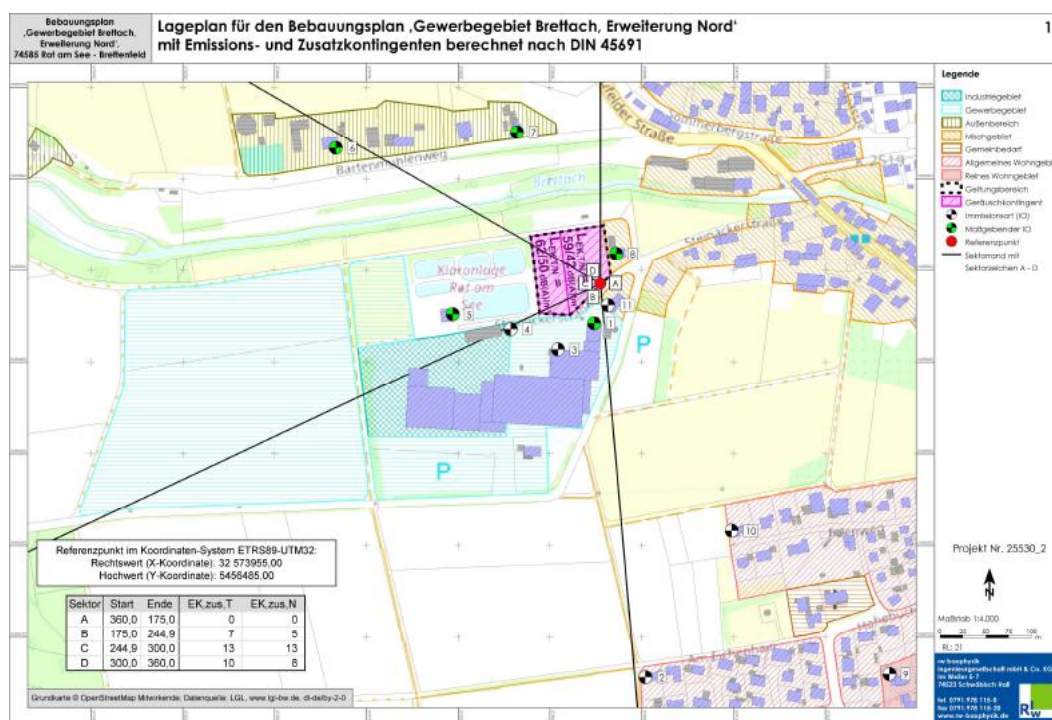


Bild 8: Lageplan mit Emissions- und Zusatzkontingenten (rw Bauphysik 2025, Anhang 1)

Ergebnis

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „**dass die Planwerte durch die Geräusch- und Zusatzkontingente in jedem Sektor größtmöglich ausgeschöpft und durchweg eingehalten werden. Als Zwangspunkt stellt sich Immissionsort Nr. 8, Steinackerstraße 12,**

im östlich angrenzenden Mischgebiet dar, an dem die Gesamtimmissionen aller Teilflächen aus dem Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord‘ [8] den Planwert größtmöglich ausschöpfen und zugleich kein Zusatzkontingent möglich ist“ (S. 15).

U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb sowie direkt angrenzend befinden sich keine Flächen aus dem Biotopverbund. Westlich liegt die Kläranlage und östlich ein Wohngebäude mit kleineren Nebenanlagen. Der gesamte Bereich ist als Barriere definiert.

Prognose

Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes, da sich keine schützenswerten Strukturen in der Nähe befinden.

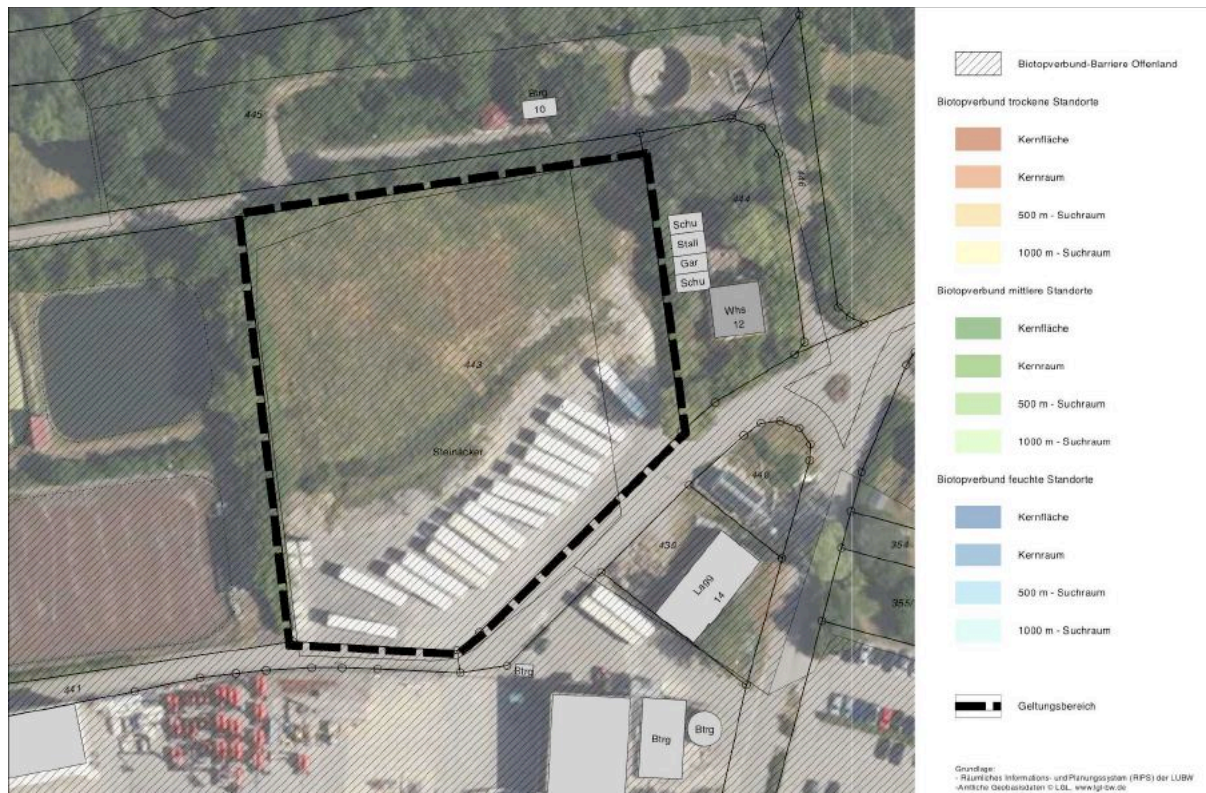


Bild 9: Biotopverbund, 1:1.500

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Zauneidechsen und Falter nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die besonders geschützten und nur national streng geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Fläche liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes im direkten Anschluss an die Kläranlage. Östlich befindet sich ein Grundstück mit einem Wohnhaus. Die Fläche wird teilweise als Parkplatz genutzt. Die restliche Fläche bildet eine Ruderalvegetation, auf der

verschiedene Materialien gelagert wurden. Von drei Seiten wird der Bereich von Gehölzen eingegrünt. Diese liegen größtenteils jedoch nicht auf dem Flurstück Nr. 443.

Die Gehölze bieten zwar Potential für Brutvögel. Diese Bereiche werden jedoch als Eingrünung erhalten. Zudem sollen die Flächen von einer direkten Anstrahlung durch Leuchtmittel geschützt werden. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für streng geschützte Vogelarten sowie Fledermäuse. Daher wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Untersuchung der Gehölze verzichtet.

Die Ruderalvegetation im Zusammenspiel mit den Ablagerungen und den vorhandenen Gehölzen bietet ein Potenzial für Zauneidechsen. Ebenso könnte die Fläche für Schmetterlinge als Habitat dienen.

Das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner wurde im August 2025 mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass die Untersuchungen für die Zauneidechse in diesem Fall nur im August durchgeführt werden können und die Überprüfung im Frühjahr entfallen kann.

Die aus dem Gutachten zitierten Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

„Die Erfassung der Brutvögel erfolgte als Einzeluntersuchung der randlich angrenzenden Gehölze auf Brutvögel in Großnestern und Höhlungen am 07. August 2025. In den randlich angrenzenden Gehölzen befinden sich keine Höhlungen oder Großnester, die für Brutvögel als Nistplatz dienen könnten.“

Fledermäuse:

„Am 07. August 2025 wurden die randlich angrenzenden Gehölze auch auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf Hinweise zu Belegungen untersucht. Im Bereich der Gehölze randlich des Plangebietes konnten auch keine für Fledermäuse geeigneten nach oben gerichteten Höhlungen oder Spalten festgestellt werden.“

Reptilien:

„Die Erfassung der Reptilien erfolgte innerhalb des Plangebietes. Zur Kartierung wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes bei sechs Begehungen im Zeitraum August bis September 2025 auf sich sonnende Tiere hin untersucht (7., 12., 18., 19., 24. August und 1. September 2025).

Im Nordosten der Planfläche wurde bei den Begehungen am 07. und 18. August 2025 je 1 adulte Zauneidechse gesichtet. Die Tiere sonnten sich in einem nur licht bewachsenen, verdichteten Grünlandbereich und flüchteten nach Osten hin in die Gehölze.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

„Brutvögel in Großnestern und Höhlungen konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Bei den Brutvögeln in Kleinnestern in den randlichen Gehölzen, die im Zuge der Planung nur im Saum tangiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass eventuell gestörte Nistplätze im räumlichen Umfeld, besonders zu der in ca. 25 m nördlicher Entfernung verlaufenden Brettach hin, neu errichtet werden können.“

Fledermäuse:

„Fledermäuse sind, da keine Strukturen für Wochenstuben- und Einzelruhestätten in den Gehölzen randlich des Planbereiches festgestellt wurden und die randlichen Gehölze im Zuge der Planung erhalten bleiben, von der Planung nicht erheblich betroffen.“

Reptilien:

„Die gesichteten Reptilien nutzen die Planfläche aktuell als Besonnungsplatz, jedoch nicht als Rückzugsraum. Dies kann bei längerem Lagern der Materialien im Planbereich als zusätzliche Nutzung mittelfristig hinzukommen.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

„Eingriffe in die im Grenzbereich verlaufenden Gehölzsäume dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.“

Der Beginn von Bodenarbeiten ist an besonnten Tagen im April und September möglich, da die Tiere in diesen Zeiträumen mobil sind und weder Eier abgelegt noch nur wenig mobile Jungtiere haben.

Vor den Erdarbeiten sollte das Baufeld mit einem Reptilienzaun mit innen randlichen Schüttungen abgeschränkt werden. Die Schüttungen ermöglichen den sich möglicherweise noch im Gebiet befindlichen Arten das Verlassen der Planfläche.

Sonnenplätze sind in den Randbereichen der Gehölze zu erhalten bzw. neu zu schaffen.“

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

„Bei Umsetzung des Vorhabens ist bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel und der Zauneidechse mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.“

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 (HQ₁₀₀)

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

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

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

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

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

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Rot am See liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Diesbezüglich können zum aktuellen Zeitpunkt keine fundierten Aussagen über das Auftreten von Starkregenereignissen im Gemeindegebiet getroffen werden.

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.“

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind die konkreten Nutzungen nicht bekannt. Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nicht zu erwarten.

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 jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene des Bebauungsplans, welcher nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst 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:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze.

*Hinweis: Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“*

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 Geräuschkontingentierung durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. *„Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte in der Umgebung tags und nachts nicht ausgeschlossen werden können. Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] zu vermeiden, wurden geeignete Geräuschkontingente für die Gebietsflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan festzusetzen sind“* (S.3).

Der Anregung wurde gefolgt und die entsprechenden Geräuschkontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.1 „Geräuschkontingentierung“ 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.

Der Geltungsbereich ist wie auch die westlichen und östlichen Flächen aus der Bewertung herausgenommen. Es gibt keine Daten, die zur Verfügung stehen.

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.

Der Geltungsbereich ist wie auch die westlichen und östlichen Flächen aus der Bewertung herausgenommen. Es gibt keine Daten, die zur Verfügung stehen.

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlastenstandorte bekannt.

Ferner wird die Altlast (00733-000 „EV-Tankstelle Schloß Stetten“) auf Flurstück Nr. 438, im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes, durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

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 südwestlichen Ortsrand von Brettenfeld in der Gemeinde Rot am See. Westlich des Geltungsbereiches liegt die Kläranlage der Gemeinde, östlich befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden befindet sich das Firmengelände einer ansässigen Firma. Die Zufahrtstraße zur Kläranlage verläuft südlich des Geltungsbereiches.

Die Fläche wird momentan teilweise schon von der gegenüberliegenden Firma als Abstellfläche für Fahrzeuge verwendet. Die restliche Fläche ist unbebaut.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Das östlich angrenzende Wohnhaus wird durch die Betriebserweiterung nicht tangiert, da im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung erfolgt.

Die Kläranlage ist weiterhin über die Zufahrtstraße erreichbar.

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

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Brettenfeld. Westlich der Fläche befindet sich die Kläranlage, östlich befindet sich ein Wohnhaus mit verschiedenen kleineren Nebenanlagen. Nach Süden schließen sich größere gewerbliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine im Süden liegende Fläche als Parkplatzbereich genutzt. Auf weiteren Bereichen wurden Erde und sonstige Materialien abgelagert. Im Anschluss an die Lagerflächen hat sich ein Saum aus nitrophytischer Saumvegetation gebildet. Auf den weiteren Flächen hat sich eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation entwickelt, da diese Bereiche durch die Lagerflächen nicht mehr genutzt werden können. Nach Westen, Norden sowie Osten grenzen Feldhecken an. Im Bereich der Kläranlage bestehen die Gehölzflächen hauptsächlich aus Bäumen, Richtung Norden besteht die Feldhecke größtenteils aus Sträuchern. Richtung Osten stocken verschiedene Gehölze im Garten des Wohnhauses.

Die Flächen bieten ein Potential für Zauneidechsen und Falter. Aus diesem Grund wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Bilanz Eingriffsregelung

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

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
21.42	Anthropogene Erdhalde, lehmige oder tonige Aufschüttung	4	2 - 4	1,0	4	850	3.399
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	12	10 - 21	1,0	12	400	4.800
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	11	9 - 18	1,0	11	2.639	29.031
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	499	8.484
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	2.044	2.044
Summe						6.432	47.758

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	903	11.745
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,2	17	499	8.384
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	4.024	4.024
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	1.006	4.024
Summe						6.432	28.176

Bilanz

Geltungsbereich	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	47.758
Planung	Punkte nach dem Eingriff	28.176
Summe		-19.582

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

Die randlichen Heckenstrukturen sowie der Saumbereich liegen innerhalb einer privaten Grünfläche. Die Gehölze werden durch eine dauerhafte Pflanzbindung gesichert. Die randlichen Saumstrukturen bleiben ebenfalls weiterhin erhalten.

Die restlichen Ruderalvegetation, die Ablagerungen sowie die schon versiegelten Bereiche werden überplant und können mit bis zu 80 % versiegelt werden.

Brutvögel sowie Fledermäuse werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Pflanzbindung der Gehölze erhält geeignete Lebensräume.

Es wurde eine Sichtung von Zauneidechsen am östlichen Rand des Geltungsbereiches gemacht. Um den Lebensraum zu verbessern ist die Errichtung eines Steinriegels in der Grünfläche geplant. Ebenso ist eine Regelung für die Baufeldfreimachung festgesetzt. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechse vermieden werden.

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). Für die Fläche liegen keine Daten aus der Bodenkarte vor, da die Fläche als Innenbereich ausgespart wurden. Da alle Flächen im näheren Umfeld einem Bodentyp zugeordnet werden können, werden diese Werte für die noch unversiegelten Bereiche angenommen. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosol-Braunerde teilweise pseudovergleyt zum anderen aus Pseudogley-Braunerde 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.

Teile des Geltungsbereiches sind schon völlig versiegelt. In diesen Bereichen wurden die Bodenfunktionen schon zerstört. Für die anderen Teilflächen werden die Bodendaten aus den angrenzenden, bewerteten Flächen herangezogen, da für diese Flächen keine Bewertungen vorliegen.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel-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	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

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

Bestand									
Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	2.044		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	850		1	1	1	0	3.399	3.399	3.399
offene Flächen	3.538		2,5	1,5	3	0	35.382	21.229	42.459
Summe	6.432					0	38.781	24.628	45.858

Planung									
Geltungsbereich	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	4.024		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.408		2,5	1	3	0	24.084	9.634	28.901
Summe	6.432					0	24.084	9.634	28.901

Bilanz

Ökopunkte	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
	S	0	0	0
	N	38.781	24.084	-14.697
	W	24.628	9.634	-14.995
	F	45.858	28.901	-16.957
Summe		36.423	20.873	-15.549

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 nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschritten wird.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bodenfunktionserfüllung.

Prognose

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

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 südwestlichen Ortstrand des Ortsteils Brettenfeld in der Gemeinde Rot am See. Die Fläche ist von Westen von der bestehenden Kläranlage sowie im Osten von einem Wohngebäude mit Nebenanlagen umschlossen. Nach Süden erstrecken sich großflächige gewerblich genutzte Flächen. Der Bereich hat nur Richtung Norden zur Brettach hin einen Anschluss an unbebaute Flächen.

Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Gehölzen umschlossen und weist keinen Bezug zu landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Die Zufahrt zur Kläranlage führt im Süden vorbei. Der Geltungsbereich grenzt das gesamte Flurstück Nr. 443 ab.

Prognose

Es handelt sich um ein abgeschlossenes Flurstück. Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben dauerhaft erhalten. Die westlich liegende Kläranlage sowie das östliche Wohnhaus bleiben ebenfalls bestehen. Auch die Zufahrt zur Kläranlage ist weiterhin ungehindert möglich. Die ausgewiesenen Grünflächen dienen als Pufferzone zu den bestehenden Gehölzflächen.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Geologisch liegt die Fläche innerhalb der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper wird als überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und / oder Karstgrundwasserleiter mit einer Fließgeschwindigkeit von 10-5 m/s beschrieben.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Zuleitung zur westlich liegenden Kläranlage quert den Geltungsbereich.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe bis mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose

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

Teilweise sind Flächen bereits versiegelt. Diese haben ihre Funktion zur Wasserrückhaltung bereits verloren.

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

Teilbereiche des Geltungsbereiches sind schon jetzt völlig versiegelt und werden als Parkplatz genutzt. In diesem Bereich kommt es zu einer deutlichen Erwärmung. Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aus einer Ruderalvegetation. Die Randbereiche sind mit Gehölzen bestockt. Nach Süden grenzen völlig versiegelte Gewerbeflächen an. Westlich wie östlich befinden sich ebenfalls teilversiegelte Bereiche mit der Kläranlage sowie einem bestehenden Wohnhaus.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

Die neuen Gewerbeflächen heizen sich, durch den hohen Versiegelungsgrad stark auf, die Luftqualität verringert sich durch Gewerbe und Verkehr. Das hat Auswirkungen auf die dort arbeitenden Menschen. Die randlichen Grünflächen mit den dort gebundenen Gehölzstrukturen mildern die negativen Auswirkungen.

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 südwestlichen Ortsrand von Brettenfeld. Nach Süden schließen sich Gewerbeflächen an. Im Westen liegt die Kläranlage, im Osten ein Wohnhaus mit verschiedenen Nebenanlagen.

Der Geltungsbereich wird von Norden, Osten sowie Westen von Feldhecken umschlossen. Die Flächen sind von außen nicht einsehbar und haben keinen Übergang in die freie Landschaft.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Die Gehölzstrukturen bleiben alle erhalten und grünen die geplanten Flächen weiterhin von drei Seiten ein. Ebenso schirmten die bestehenden Gehölze die Fläche von dem östlich stehenden Wohnhaus ab.

Durch die Pflanzbindungen sowie der Lage kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

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 eine Zuleitung zur westlich liegenden Kläranlage. Weitere Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Prognose

Die bestehende Zuleitung zur Kläranlage ist durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert und ist bei der Überplanung entsprechend zu beachten. Weitere Kultur- oder Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung kommen. Durch das weitere Heranrücken der geplanten Gebäude an die bestehende Bebauung besteht die Gefahr des Übergreifens von Flammen.

Bei einem größeren Brand kann ggf. verunreinigtes Löschwasser in die angrenzende Kläranlage gelangen.

Bei unsachgemäßer Lagerung von gefährlichen und ungefährlichen Abfällen kann es im Brandfall zum Abfluss von verunreinigtem Löschwasser in die angrenzenden Kläranlage kommen.

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, unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgelände sowie der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet. Ferner schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ im Osten, Süden und Westen an bereits bebautes Gelände an und stellt somit eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen in den bislang unbeplanten Außenbereich dar.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der angrenzenden gewerblichen Bebauung im Süden des Plangebiets. 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.

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

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	47.758	28.176	-19.582				
Boden	36.423	20.873		-15.549			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-19.582	35.246	15.664	
Boden	-15.549	0	-15.549	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-35.131	35.246	115	

Durch den geplanten Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 35.131 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt über die externen Ausgleichsmaßnahmen eM1 und eM2. Diese werden näher in Anhang 2 beschrieben. Hier erfolgt auch die Bilanzierung.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen (Pflanzbindung FPfb1).
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung (M).

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:

Es stehen keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 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:

- eM1: Entwicklung einer Magerwiese und einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur.
- eM2: Entbuschung einer bestehenden Streuobstwiese mit Pflanzung von 6 Streuobstbäumen.

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:

- Keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September (M),
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (M),
- Bindung der vorhandenen Gehölze (FPfb1).

Zum Schutz der kartierten Reptilien sollen folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienzaun errichten (M),
- Baufeldfreimachung nur an besonnten Tagen im April oder September möglich (M),
- Anlegen eines Steinriegels zur Verbesserung der Habitatstruktur für die Zauneidechsen (A1).

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind vorgezogene Maßnahmen (CEF) nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

U.10.4 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Produktionshalle geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 443, Gemarkung Rot, mit einer Fläche von 0,64 ha. Das Gelände wird teilweise als Abstellfläche für Sattelaufleger genutzt, die verbleibende Fläche ist unbebaut. Überdies ist das Plangebiet in Richtung im Norden leicht abschüssig.

Die Fläche befindet sich in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber Gäuplatten und in dem Naturraum der Hohenloher-Haller Ebene.

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 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine im Süden liegende Fläche als Parkplatzbereich genutzt. Auf weiteren Bereichen wurden Erde und sonstige Materialien abgelagert. Im Anschluss an die Lagerflächen hat sich ein Saum aus nitrophytischer Saumvegetation gebildet. Auf den weiteren Flächen hat sich eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation entwickelt, da diese Bereiche durch die Lagerflächen nicht mehr genutzt werden können. Nach Westen, Norden sowie Osten grenzen Feldhecken an. Im Bereich der Kläranlage bestehen die Gehölzflächen hauptsächlich aus Bäumen, Richtung Norden besteht die Feldhecke größtenteils aus Sträuchern. Richtung Osten stocken verschiedene Gehölze im Garten des Wohnhauses.

Die Flächen bieten ein Potential für Zauneidechsen und Falter. Aus diesem Grund wurde das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Brutvögel sowie Fledermäuse werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die flächenhafte Pflanzbindung der Gehölze erhält geeignete Lebensräume.

Es wurde eine Sichtung von Zauneidechsen am östlichen Rand des Geltungsbereiches gemacht. Um den Lebensraum zu verbessern ist die Errichtung eines Steinriegels in der Grünfläche geplant (A1). Ebenso ist eine Regelung für die Baufeldfreimachung festgesetzt. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechse vermieden werden (M).

Die randlichen Heckenstrukturen sowie der Saumbereich liegen innerhalb einer privaten Grünfläche. Die Gehölze werden durch eine dauerhafte Pflanzbindung (FPfb1) dauerhaft gesichert. Die randlichen Saumstrukturen bleiben ebenfalls weiterhin erhalten und werden durch die Maßnahme M1 gesichert.

Die restlichen Ruderalvegetation, die Ablagerungen sowie die schon versiegelten Bereiche werden überplant und können mit bis zu 80 % versiegelt werden. Teile des Geltungsbereiches sind schon völlig versiegelt. In diesen Bereichen wurden die Bodenfunktionen schon zerstört. Für die anderen Teilflächen werden die Bodendaten aus den angrenzenden, bewerteten Flächen herangezogen, da für diese Flächen keine Bewertungen vorliegen.

Durch die Pflanzbindungen sowie der Lage kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Insgesamt kommt es zu einem Gesamtdefizit von 35.131 Ökopunkten.

Es stehen keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- eM1: Entwicklung einer Magerwiese und einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur.
- eM2: Entbuschung einer bestehenden Streuobstwiese mit Pflanzung von 6 Streuobstbäumen.

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

- Keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September (M),
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (M),
- Bindung der vorhandenen Gehölze (FPfb1).

Zum Schutz der kartierten Reptilien sollen folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienzaun errichten (M),
- Baufeldfreimachung nur an besonnten Tagen im April oder September möglich (M),
- Anlegen eines Steinriegels zur Verbesserung der Habitatstruktur für die Zauneidechsen (A1).

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	September 2025
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	06.10.2025
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2025

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord**“ 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 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind 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.

Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 - 22 Uhr) und nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente

Teilfläche	Flächengröße in m^2	Emissionskontingent tags $L_{EK,tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in $dB(A)/m^2$
GE 1	2.837	62	50
GE 2	3.595	59	42

Bild 10: Emissionskontingente (rw Bauphysik 2025, S. 16)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - D und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$:

Zusatzkontingente:

Richtungssektor		Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus,tags}$ in dB	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB
A	0 ° - 175 °	0	0
B	175 ° - 245 °	7	5
B	245 ° - 300 °	13	13
B	300 ° - 360 °	10	8

Bild 11: Zusatzkontingente (rw Bauphysik 2025, S. 17)

Der Bezugspunkt im Plangebiet für die Richtungssektoren besitzt folgende Koordinaten:
ETRS89 UTM32 Rechtswert/X-Koordinate 32 573955 ; Hochwert/Y-Koordinate 5456485

Die Winkelangaben für die Richtungssektoren entsprechen denjenigen für Windrosen
(0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

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 Erdaabdeckung 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 14,0 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 m³ zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe

baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung.

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.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzte private Grünfläche sind unzulässig.

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 wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Die private Grünfläche dient dem Schutz der angrenzenden Gehölze sowie Maßnahmen für den Artenschutz.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu berücksichtigen, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Baufeldräumung ist nur an besonnenen Tagen im April oder September zulässig.

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist ein Reptilienzaun zu errichten. An den Innenseiten (Richtung Baufeld) sind randlichen Schüttungen abzuschränken, damit die im Baufeld befindlichen Tiere die Fläche nach Außen verlassen können.

Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warm-weiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

A1: Ersatzlebensstätte für Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der östlichen Grünfläche ein strukturierter Steinriegel mit großen Steinen bzw. Hohlräumen im Inneren anzulegen. Die plattenartigen Steine sind dachziegelförmig aufzuschichten. Es sollten auch Hohlräume entstehen. Der Untergrund ist wasserdurchlässig mit einer Tiefe von ca. 0,4 m auszuführen.

Die Abmessungen sollen 3,0 m lang x 5,0 m breit bei einer Höhe von 1,0 m nicht unterschreiten. Die Korngröße der Steine sollte 10 - 40 cm betragen. Es können Wurzelstrünke oder dicke Äste zwischen den Steinen eingebaut werden.

Der Steinriegel sowie die Randflächen sind alle zwei Jahre von aufkommenden Gehölzen zu befreien.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

M1: Entwicklung einer Saumvegetation

Entlang der vorhandenen Hecken entlang des Geltungsbereiches ist eine Saumvegetation zu entwickeln.

Die an die Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollen in einer Breite von ca. 2,0 m extensiv bewirtschaftet werden. Um eine Verbuschung des Saumes zu verhindern ist die Fläche alle 1-3 Jahre Ende September zu mähen.

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung (**FPfb 1**) festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

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

Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung Nord**“ 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 22° 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 der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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.

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 der festgesetzten privaten Grünfläche 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.

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 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.10.2025
Auslegungsbeschluss	am	26.01.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.01.2026
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.02.	bis 03.03.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rot am See,
den 26.01.2026

Rot am See,
den

gez.
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

.....
Dr. Kampe
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.01.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)