

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
**„GEWERBEGEBIET HERDWIESEN, ERWEITERUNG WEST,
1. ÄNDERUNG“**
IN SCHROZBERG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	10
B.5.1 Flächennutzungsplan	10
B.5.2 Landschaftsplan	10
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.6.3 Nebenanlagen	14
B.6.4 Bauweise	14
B.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.6.9 Grünflächen	15
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.6.11 Pflanzgebote	16
B.7. Örtliche Bauvorschriften	16
B.8. Verkehr	16
B.9. Technische Infrastruktur	16
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	16
UMWELTBERICHT	17
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	17
U.2. Städtebauliche Konzeption	17
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	17
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	17
U.5. Übergeordnete Planungen	17
U.5.1 Regionalplan	17
U.5.2 Bauleitplanung	17
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	17
U.5.2.2 Landschaftsplan	17
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	17
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	18
U.6.1 Untersuchungsgebiet	18

U.6.2	Untersuchungsumfang	18
U.6.3	Fachgutachten	19
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	19
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	20
U.7.1	Schutzgebiete	20
U.7.2	Biotopschutz	20
U.7.3	Biotopverbund	20
U.7.4	Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	20
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	21
U.7.6	Artenschutz	21
U.7.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	21
U.7.6.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	21
U.7.7	Gewässerschutz	21
U.7.8	Denkmalschutz	22
U.7.9	Immissionsschutz	22
U.7.10	Landwirtschaft	22
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	22
U.7.12	Altlasten	23
U.7.13	Hydrogeologie	23
U.7.14	Starkregen	23
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	24
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	24
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	24
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
U.8.1.3	Schutzgut Boden	25
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	27
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	27
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	28
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	29
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	30
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	30
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	31
U.9.	Maßnahmenkonzeption	32
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	32
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	32
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	32
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	34
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	34
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	34
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	34
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	34
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	35
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	35
U.10.	Zusätzliche Angaben	35
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	35
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	35
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	35
U.10.4	Zusammenfassung	36
U.10.5	Referenzliste	37

TEXTTEIL	38
P Planungsrechtliche Festsetzungen	38
O Örtliche Bauvorschriften	45
H Hinweise und Empfehlungen	46
VERFAHRENSVERMERKE	49
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	51

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000	11
Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000	12
Bild 5: Luftbild, 1:6.000	12
Bild 6: Wegfall Grünflächen und Ausgleichsflächen, M 1:6.000	33

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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 31.08.1995

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

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz 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

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die ursprüngliche planungsrechtliche Grundlage, für das verkehrsgünstig an der Landesstraße 1022 befindliche Gewerbegebiet „Herdwiesen“ als Industrieschwerpunkt der Stadt Schrozberg, wurde 1985 mit dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Herdwiesen**“ geschaffen. Um ein in Zusammenhang bebautes Gewerbe- und Industriegebiet zu erhalten, sah dieser eine in mehreren Abschnitten unterteilte Entwicklung vor.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und des ausgeschöpften Flächenpotenzials wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig. Im Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West**“ wurde eine Arrondierungsfläche überplant, die durch die bestehende Bebauung im Osten und der Waldfläche im Westen begrenzt war. Die Erweiterung diene, gemäß der Flächennutzungsplanung, der langfristigen Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die dort vorhandenen Betriebe aber auch der Neuan siedlung.

Auslöser für die Notwendigkeit der vorliegenden **1. Änderung** sind umfangreiche bauliche Erweiterungsabsichten der Firma HAKRO im nördlichen Geltungsbereich, kleinere Änderungen für die Molkerei im südlichen Teilbereich und die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen für den südlichen Bereich des Gewerbegebietes.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes bleibt erhalten. Im Einzelnen sind die Änderungen nachfolgend aufgelistet.

Im nördlichen Teilbereich (Fa. HAKRO)

- Einbezug der Waldabstandsflächen im nördlichen Bereich. Diese Flächen waren bisher schon mit Ausgleichsmaßnahmen belegt. Hier sollen auch unterirdische Löschwasserbehälter zulässig sein.
- Einbezug der im FNP als genehmigte gewerbliche Baufläche vorgesehene Fläche im Westen. Auch diese Fläche war bisher schon mit Ausgleichsmaßnahmen belegt. Diese soll zukünftig auch die Entwässerungsanlagen aufnehmen.
- Neuaufnahme eines kleinen sonstigen Sondergebietes „Gästeunterbringung“ für firmenbezogene temporäre Übernachtungen.
- Anpassungen der Baugrenzen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 35,0 m erhöht. Jedoch muss hierzu die Bundeswehr hinsichtlich möglicher Störungen von Radaranlagen angehört werden, bevor eine Zustimmung zu einem Bauantrag erteilt werden kann.
- Die bisher festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) wird ersatzlos gestrichen.

Im südlichen Teilbereich

- Geringfügiger Wegfall der Erschließungsstraße.
- Verlegung der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße an den Baugebietsrand entlang der Straße nach Kälberbach.
- Anpassungen der Baugrenzen.
- Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 11,36 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

•	Bruttobauflächen	11,02 ha	97,0 %
	- Bauflächen	8,61 ha	75,8 %
	- private Grünflächen	2,41 ha	21,2 %
•	Verkehrsflächen	0,34 ha	3,0 %



Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als bestehende und geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe am regionalen Vorranggebiet (VRG) „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ dargestellt.

Außerdem soll gemäß Raumnutzungskarte durch das Gebiet eine „Trasse für Ferngasleitung“ verlaufen. Diese ist jedoch nicht bekannt. Die Leitungsträger werden im Auslegungsverfahren beteiligt.

Beurteilung

Die Planung entspricht der raumordnerischen Zielsetzung den „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ zu stärken und weiter zu entwickeln.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ ist der Geltungsbereich bereits als bestehende und geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Sondergebietsfläche ist sehr kleinteilig und das vorhandene Industriegebiet wird lediglich konkretisiert und entspricht damit dem Nutzungskonzept. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist somit eingehalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Schrozberg“ hat im Jahr 2005 das Büro Planungsgruppe Roll+Partner einen Landschaftsplan erstellt.

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Herdwiesen, 1. Teiländerung“, in Kraft getreten am 15.11.2004

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Gewerbegebiet Herdwiesen“, in Kraft getreten am 01.02.1985
- „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“, in Kraft getreten am 16.09.2011

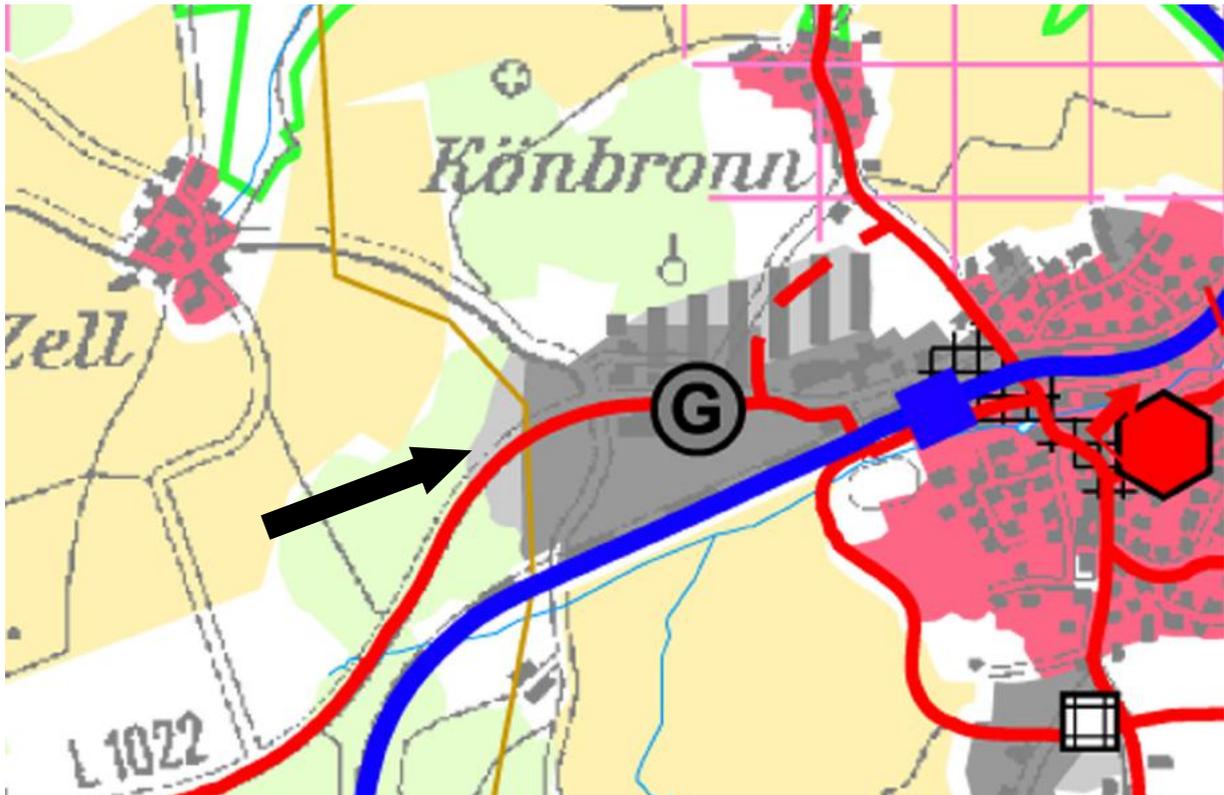


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

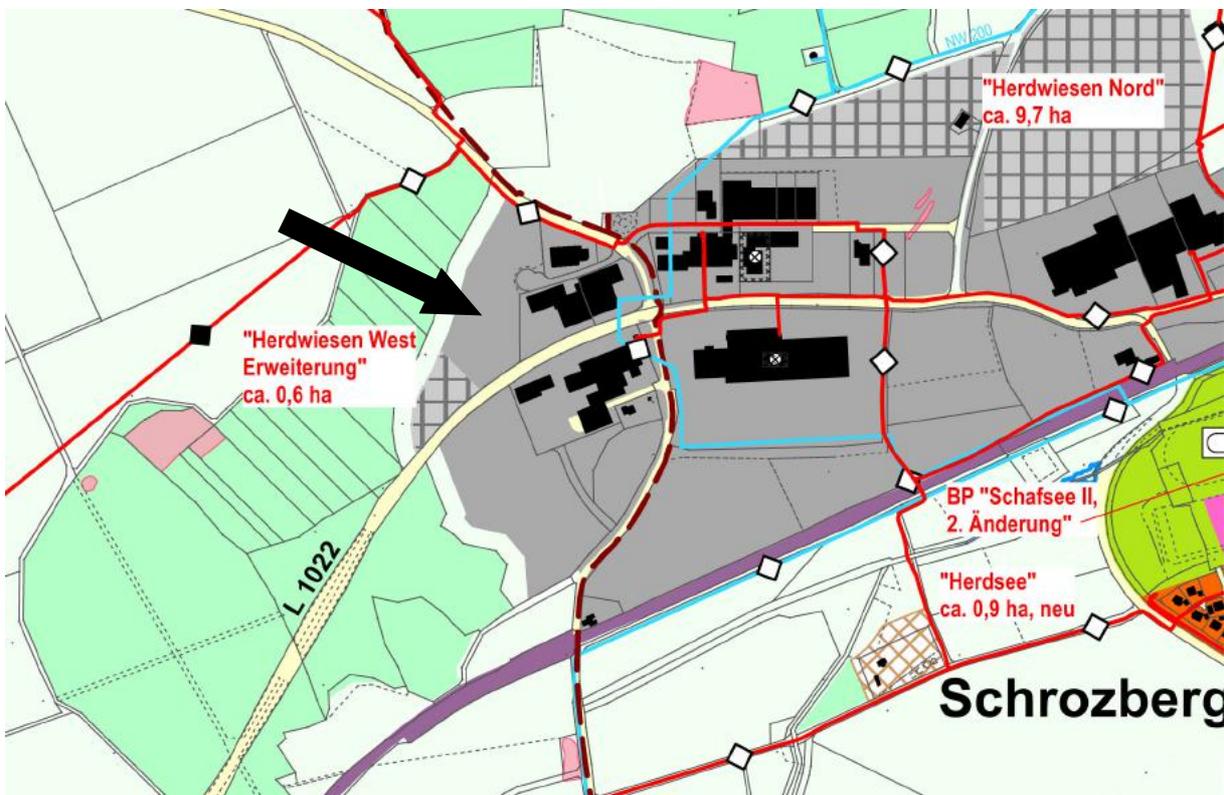


Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000

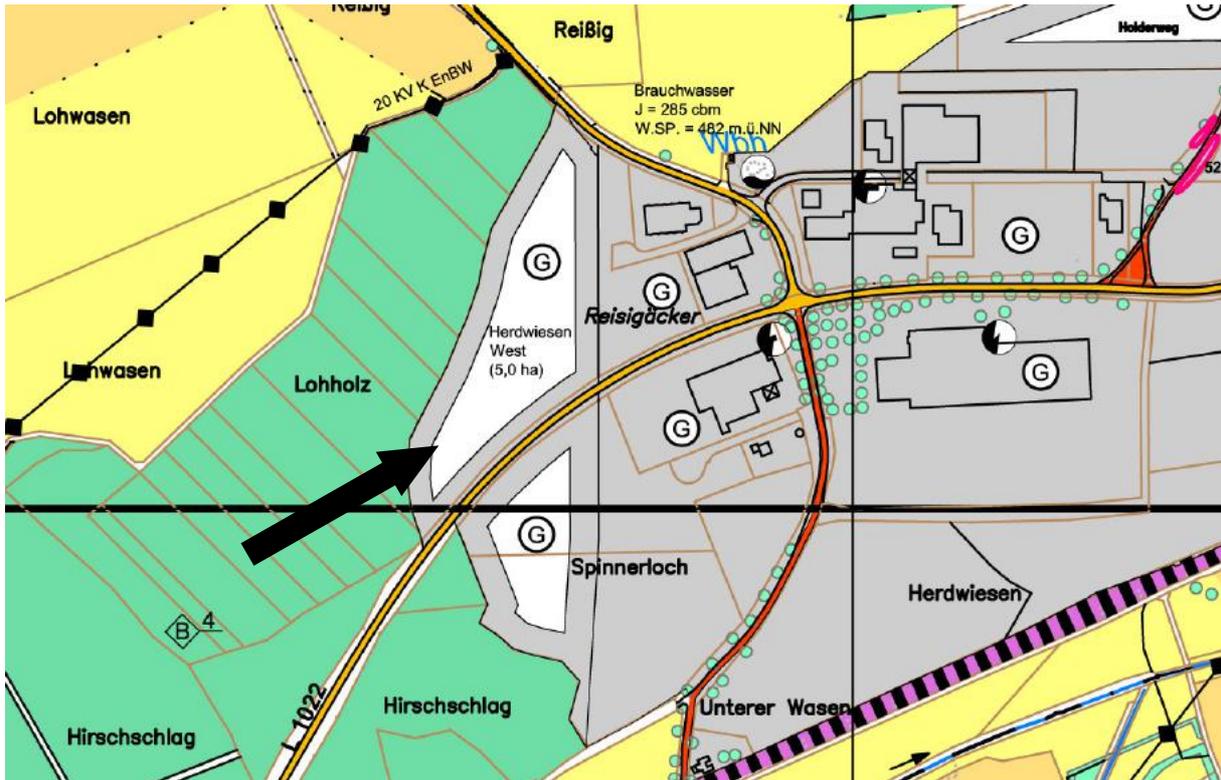


Bild 4: Landschaftsplan "Schrozberg", 1:10.000

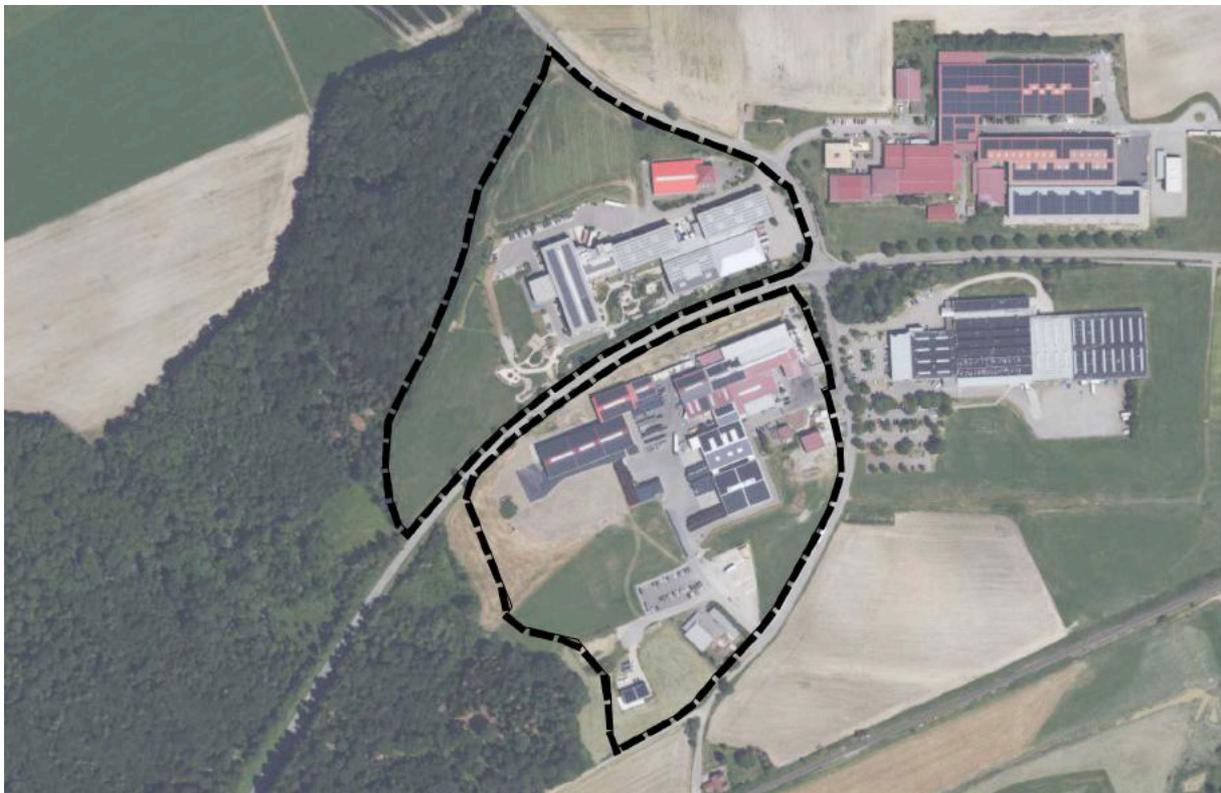


Bild 5: Luftbild, 1:6.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden weitestgehend vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ übernommen. Nachfolgend wird in der Begründung nur auf die Änderungen näher eingegangen.

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung und geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Herdwiesen, Erweiterung West“.

Für den nördlichen Bereich (nördlich der Landstraße; Firma HAKRO) bleibt das **Industriegebiet (GI)** wie bisher unverändert festgesetzt.

Für den südöstlichen Bereich (südlich der Landesstraße; Molkerei) bleibt das **Industriegebiet (Gle)** wie bisher unverändert **eingeschränkt**.

Für die südwestliche Teilfläche (südlich der Landesstraße) bleibt weiterhin ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Jedoch ist für den südlichen Teilbereich der Wunsch zur Erstellung einer Betriebsleiterwohnung bei der Stadt eingegangen. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche gesplittet (**GE1 und GE2**). Somit werden nur im GE 2 Betriebsleiterwohnungen zusätzlich zulässig, alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

Zusätzlich wird in der geplanten Erweiterungsfläche ein **sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die geplante Nutzung ist der betriebsansässigen Firma HAKRO zugeordnet und ist im vorhandenen Industriegebiet nicht zulässig. Daher wird ein Sonstiges Sondergebiet für eine Teilfläche des Bebauungsplanes ausgewiesen. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Gästeunterbringung**“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Gästeunterbringung der auf dem Gelände ansässigen Firma HAKRO und der notwendigen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Zugehörige des Betriebes,
- Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken,
- Räumlichkeiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Zugeordnete Anlagen für sportliche Zwecke,
- Zufahrten auf dem Betriebsgelände.

Vergnügungsstätten sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle unerwünscht und daher unzulässig.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bleibt unverändert. Für das Sondergebiet ist aufgrund der speziellen Nutzungen eine GRZ von 0,35 ausreichend.

Ein Grund für die vorliegende Änderung ist die Ermöglichung eines Hochregallagers im Industriegebiet (nördlich der Landesstraße). Bisher war für diesen Bereich ebenfalls eine Bau-massenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Dies ist jedoch hinsichtlich der Hochregalthematik nicht mehr sinnvoll, so dass im Industriegebiet diese ersatzlos gestrichen wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird ausreichend durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Aus diesem Grund ist innerhalb des Industriegebietes (GI) eine maximale Gebäudehöhe von

bis zu 35,0 m zulässig, sofern das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) dem zustimmt. Dieses muss zwingend vor einer Zustimmung zu einem Bauantrag angehört werden und einer Gebäudehöhe bis 35,0 m explizit zustimmen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Im gesamten Geltungsbereich bleibt die Höhenfestsetzung für Sonderbauten wie Silos bis zu einer Höhe von 35,0 m weiterhin zulässig. Aufgrund der Lage des Gebietes im Erfassungsbereich der Luftverteidigungsanlage Lauda darf die maximale Bauhöhe von 495 m über NN jedoch nicht überschritten werden.

Außerdem ist es notwendig bei baulichen Anlagen, die höher als 20,0 m sind, die Bundesnetzagentur hinsichtlich Richtfunkstrecken zu beteiligen.

B.6.3 Nebenanlagen

Die bisherigen Festsetzungen bleiben bis auf die Zulässigkeit von unterirdischen Nebenanlagen unverändert. Für die Löschwasserversorgung ist es notwendig, dass weitere Löschwasserbehälter errichtet werden. Werden diese unterirdisch mit Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe angelegt, so sind diese zukünftig auch in den Grünflächen zulässig.

Nebenanlagen zur Bewirtschaftung gemäß der im Textteil festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Anlehnung an genehmigungsfreie Nebenanlagen im Außenbereich bis 20 m³ in den festgesetzten Maßnahmenflächen zulässig.

B.6.4 Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

B.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Löschwasserversorgung für die geplanten Betriebserweiterungen und Hochregallager im nördlich gelegenen Industriegebiet zu gewährleisten, sind in der 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des 30 m Waldabstandes oberirdische Löschwasserbehälter zulässig. Die Haftungsfrage des Waldbesitzers muss vorher geklärt werden, idealerweise über eine sog. Haftungsverzichtserklärung der Firma gegenüber dem Waldbesitzer.

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

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert. Demnach sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ggf. innerhalb des Waldabstandes zulässig. Die Haftungsfrage des Waldbesitzers muss vorher geklärt werden, idealerweise über eine sog. Haftungsverzichtserklärung der Bauherrenschaft gegenüber dem Waldbesitzer.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert. Jedoch wird noch zusätzlich aufgenommen, dass notwendige Feuerwehruzufahrten in Abstimmung mit den entsprechend zuständigen Straßenbehörden zulässig sind.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

B.6.9 Grünflächen

Die im Planteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ im südlichen Teil festgesetzten privaten Grünflächen bleiben erhalten. Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße wird als private Grünfläche an den Baugebietsrand entlang der Straße nach Kälberbach verlegt und vergrößert. Das darauf festgesetzte Pflanzgebot wird mit umgelegt und um weitere Pflanzgebote ergänzt.

Im nördlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wurden private Grünflächen festgesetzt. Die nördlichen und westlichen Teilbereiche (Randstreifen) können in der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben. Der Wegfall und die Änderungen der Grünflächen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ werden inklusive wegfallender externer Maßnahmenfläche im Anhang 2 in einer Bilanztafel dargestellt und das entstehende Defizit errechnet.

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

PG1 Waldsaum und Ausgleichsfläche:

Dient zur Einhaltung des Waldabstandes und als Ausgleichsfläche. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt. In der Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten. Wege sind zulässig. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu gelassen. Andere Nebenanlagen sind unzulässig. Die Haftungsfrage des Waldbesitzers muss vorher geklärt werden, idealerweise über eine sog. Haftungsverzichtserklärung der Bauherrenschaft gegenüber dem Waldbesitzer.

PG2 Waldsaum:

Dient zur Einhaltung des Waldabstandes.

PG3 Eingrünung:

Dient zur Eingrünung des Gewerbegebietes. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt. In der Grünfläche ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten.

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

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

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

Die Flächen für die Regenrückhaltung sind naturnah zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ festgelegten Pflanzgebote bleiben bestehen. Sie werden nach Süden in eine neu angelegte Grünfläche verlegt.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ übernommen. Es gibt keine Änderungen der örtlichen Bauvorschriften im Zuge dieses Verfahrens.

B.8. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.9. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Schrozberg, im Juli 2025

Förderer
(Bürgermeisterin)

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Siehe Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ der Begründung.

U.2. Städtebauliche Konzeption

Siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“ der Begründung.

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Siehe Kapitel B.3 „Geltungsbereich und Flächenbedarf“ der Begründung.

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

Siehe Kapitel B.6 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und B.7 „Örtliche Bauvorschriften“ der Begründung.

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Inhaltsverzeichnis“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene in der Stadt Schrozberg westlich des Hauptortes.

Der Geltungsbereich umfasst den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011. Im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ wird der Geltungsbereich nach Westen erweitert. Dadurch entfallen Teile der privaten Grünstreifen und Teile der planexternen Ausgleichsmaßnahme werden überplant. Zudem wird ein öffentlicher Grünstreifen inklusive Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches als privater Grünstreifen vergrößert und an den südlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt.

Die Überplanung der planexternen Maßnahmenfläche sowie der Wegfall der privaten Grünfläche muss im neuen Bebauungsplan ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch das Festsetzen einer privaten Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich. Diese umfasst den Erhalt der verbleibenden Maßnahmenfläche und in Teilen eine ökologische Aufwertung. Im Bebauungsplan sind zudem westlich der Gewerbefläche der Firma HAKRO GmbH und entlang der Straße nach Kälberbach Neupflanzungen von Bäumen als Ausgleich vorgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Gewerbegebäude inklusive voll versiegelter Parkplatzflächen mit entsprechender Randbepflanzung mit einzelnen Laubbäumen, Strauchgruppen und Rasenflächen. Vereinzelt grenzen rudimentäre Wiesenflächen an die bestehenden Gewerbeflächen an.

Der Geltungsbereich wird durch die Landesstraße L1022 in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich getrennt. Entlang der Landesstraße sind Laubbäume gepflanzt.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich Waldflächen. Südlich grenzen Straße, Wirtschaftswege und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzen weitere Gewerbeflächen an.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Da es sich um eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ handelt, wurden die erforderlichen Untersuchungen und Fachgutachten bereits im Verfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes abgearbeitet. Erneute Fachgutachten für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ sind nicht erforderlich.

Der Untersuchungsumfang des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ umfasst nur die Erweiterungsfläche im Westen. Um den Wegfall der Teilflächen der Ausgleichsmaßnahme und privaten Grünfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ zu erfassen, wurde für die Erweiterungsfläche eine Biotopkartierung im Mai 2021 durchgeführt, es wurde eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Relevanzeinschätzung (Juni 2021) vorgenommen sowie Kartenmaterial zu Geologie und Boden ausgewertet.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ von 2011 war eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht notwendig. In der Umweltprüfung wurde besondere Beachtung auf die Wechselwirkung zu den angrenzenden Waldbereichen (v. a. Brutvögel) und einen mutmaßlichen Trollblumenstandort gelegt. Demnach wurde eine erhebliche Störung von im Wald lebenden Tierarten bei einer Einhaltung des 30 m breiten Waldabstandes als unwahrscheinlich erachtet. Das vermutete Trollblumenvorkommen konnte trotz intensiver Suche nicht bestätigt werden und ist damit nicht mehr relevant.

Anhand der Biotopausstattung wurde für den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. An das Gebiet grenzt Gewerbebebauung unmittelbar an. Die noch als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzten Bereiche (Rapsacker, Ansaat Blümmischung) bieten, aufgrund des angrenzenden Gewerbes, dem Wald und der Straßen keinen Lebensraum für Bodenbrüter. Außerdem befinden sich keine Gehölze in diesem Bereich, die einen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellen könnten. Die Eignung des angrenzenden Waldes als Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse wird durch die geplanten Änderungen nicht negativ beeinträchtigt, da die Baugrenze bei 30 m Abstand zum Wald bestehen bleibt. Somit bieten die vorhandenen Habitatstrukturen keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Es ist somit keine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Minimierung der Störwirkungen und als Rückzug für Niederwild wird eine Maßnahmenfläche entlang des Waldes mit einem mesophytischen Saum angelegt. Die daran angrenzenden Flächen sollen als extensives Grünland bewirtschaftet werden. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel insektenfreundliche Beleuchtung, sind vorgesehen.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Es liegen keine Flächen des Biotopverbundes innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

Es sind keine Flächen des Biotopverbundes innerhalb des Geltungsbereiches betroffen. Auch außerhalb werden keine durch das Vorhaben tangiert.

U.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.

- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

Das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten kann durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung (Stör- und Kulissenwirkung) und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

U.7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

U.7.6.2 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.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

U.7.8 Denkmalschutz

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 sind keine Gutachten erforderlich. Grenzwertüberschreitungen sind in den angrenzenden bebauten Bereichen nicht zu erwarten. Durch überfliegende Hubschrauber ist mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.

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 Fläche befindet sich außerhalb der Flurbilanz 2022.

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.

Demnach liegen die sich ändernden Flächen (Nordosten des vorliegenden Bebauungsplans) im:

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

Sie sind als wertvoll für die Landwirtschaft einzustufen. Aufgrund der kleinparzelligen und ungünstigen Flächenaufteilung ist der Verlust durch Versiegelung als eher gering zu erachten. Alle anderen Flächen liegen bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, diese werden durch die Planung jedoch nicht tangiert. Die Waldabstandsflächen sind im Plan eingetragen und die Baugrenze hält den 30 m Abstand ein.

Sollten bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes errichtet werden, so ist die Haftungsfrage vorab zu klären.

U.7.12 Altlasten

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

U.7.13 Hydrogeologie

Da es sich lediglich um eine, im Verhältnis zum rechtswirksamen Bebauungsplan, geringfügige Erweiterung handelt, wird von einer Untersuchung abgesehen. Auf den Hinweis H.5 wird verwiesen.

U.7.14 Starkregen

Für die Stadt Schrozberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu neu überplanenden Fläche (betrifft den Nordwesten) zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung Süden zur Straße hin und wird dort im Straßengraben erfasst.

Zudem kann die zu überplanende Fläche selbst von Starkregenabflüssen von Norden aus Richtung Wald kommend betroffen sein.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Entsprechende Hinweise zum starkregenangepassten Bauen sind unter Kapitel B.10.5H.6 Oberflächenwasser erwähnt.

Der Umweltbericht bezieht sich lediglich auf die Erweiterungs- und Änderungsbereiche. Es wird jedoch für zukünftige bauliche Änderungen innerhalb der Bestandsflächen auf das Starkregenmanagementkonzept der Stadt Schrozberg hingewiesen.

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

Das Schutzgut Mensch wurde im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Im Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ liegen keine Flächen, die zur Naherholung zugänglich sind.

Prognose

Da keine Naherholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches liegen und es sich nur um Veränderungen der baulichen Möglichkeiten handelt ohne mehr Emissionen als bisher zu erlauben, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde bereits im Zuge des rechts-gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch entfallen Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme.

Bei der Neubewertung wird von einem Ist-Zustand des bestehenden Bebauungsplanes ausgegangen. Der Bestand der im Mai 2021 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist dem Anhang 2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zu entnehmen.

Für die Bilanzierung wurde nur der Teil des Geltungsbereiches herangezogen in dem sich relevante Flächen für das Schutzgut Tier und Pflanze ändern.

Bewertung für Eingriffsregelung

Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte	Definition
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	Mittlere naturfachliche Bedeutung
33.80	Zierrasen	4	Sehr geringe naturfachliche Bedeutung

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

Prognose

Das Industriegebiet wird nach Westen erweitert. Dadurch kommt es zu einem Wegfall von Teilflächen der im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ geplanten Ausgleichs- und Grünflächen. Die genannten Lebensräume gehen teilweise verloren.

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 Schutzgut Boden wurde bereits im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Für die Bilanzierung wurde nur der Teil des Geltungsbereiches herangezogen in dem sich relevante Flächen für das Schutzgut Boden ändern.

Der bilanzierte Geltungsbereich befindet sich im Naturraum Hohenloher-Haller-Ebene (127). Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und aus Teilbereichen mit Holozänen Abschwemmmassen. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosol-Pseudogley, Braunerde-Pelosol-Pseudogley, Braunerde-Pseudogley und Pseudogley zusammen (Bodeneinheiten J36 und J22). Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) gering-mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch-sehr hoch angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

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

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

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

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

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bodenfunktionserfüllung

Prognose

Durch den Wegfall von Teilen der im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung“ geplanten Ausgleichs- und Grünflächen entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Boden. Die wegfallenden Bereiche sollten der großflächigen Versiegelung durch das Gewerbegebiet entgegenwirken. Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen veränderten Bodenprofile zerstört. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Da es sich

jedoch um eine kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzuordnen.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Schutzgut Fläche wurde im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 nicht untersucht und nicht bewertet. Der aktuelle Flächenverbrauch ändert sich geringfügig durch den vorliegenden Bebauungsplan. Demnach sind die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, zu bewerten und müssen ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Prognose

Durch den Wegfall von Teilen der im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung“ geplanten Ausgleichs- und Grünflächen entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Fläche. Da es sich jedoch um eine kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzuordnen.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Das Schutzgut Boden wurde bereits im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung für Eingriffsregelung

mäßige Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

Prognose

Durch den Wegfall von Teilen der im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung“ geplanten Ausgleichs- und Grünflächen entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Wasser. 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. Da es sich jedoch um eine kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzuordnen. Oberflächengewässer werden keine beeinträchtigt.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Schutzgut Klima und Luft wurde bereits im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

Prognose

Durch den Wegfall von Teilen der im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung“ geplanten Ausgleichs- und Grünflächen entfallen wertvolle Flächen für das Schutzgut Klima- und Lufthaushalt. Da es sich jedoch um eine

kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering einzuordnen. Das für die Kaltluftentstehung von hoher Bedeutung angrenzende Waldgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Das Schutzgut Boden wurde im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Bewertung für Eingriffsregelung

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Prognose

Die Bebauung offener Flächen außerhalb der bestehenden Sieglungsgrenze stellt grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar. Die Erweiterung greift in eine planexterne Ausgleichsmaßnahme und Grünflächen ein. Die optische Pufferwirkung dieser Flächen zwischen Industriegebiet und Wald wird durch die Erweiterung geringfügig beeinträchtigt. Da es sich jedoch um eine kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering einzuordnen.

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

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurde im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ aus dem Jahr 2011 untersucht und bewertet. Die Änderungen, die für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet

Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden. Der Geltungsbereich wird nach Westen erweitert. Dadurch werden Teile der privaten Grünstreifen und Teile der externen Ausgleichsmaßnahme überplant.

Es sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter im Plangebiet vorhanden

Prognose

Es bestehen damit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Es sind keine zu erwarten.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, sondern einzelne Festsetzungen neu getroffen. Daher besteht keine alternative Planungsmöglichkeit.

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, biologische Vielfalt 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.

Da es sich um eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ handelt, ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter für den alten Geltungsbereich bereits ausgeglichen wurden.

Die Änderungen, die mit dem neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ geplant sind, müssen jedoch erneut bewertet und ausgeglichen werden.

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

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Es werden Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung getroffen.
- Anlage von mesophytischen Saumstrukturen zum Wald.
- Pflanzung von Bäumen.

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

Durch die geplanten Änderungen verringert sich private Grünfläche im nördlichen Planbereich und eine Fläche, die für den planexternen Ausgleich für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ vorgesehen ist. Dieses Defizit muss im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Folgende Änderungen sind geplant:

Nördlicher Teilbereich:

- Überplanung der planexternen Maßnahmenfläche und Verringerung des privaten Grünstreifens im Norden und Westen des Geltungsbereiches. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Norden und Westen direkt an die Waldflächen angrenzend und dient als Ausgleich für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“. Es ist dort die Entwicklung einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte mit artenreicher Ausbildung festgelegt.
- Anlage einer teilversiegelten Sonderfläche (GRZ 0,35, 1745 m²) für die Errichtung von Tiny-Häusern. Der umliegende Bereich soll extensiv bewirtschaftet werden.

Südlicher Teilbereich:

- Verlegung der südlichen öffentlichen Grünfläche mit 9 Bäumen entlang der Erschließungsstraße an den südlichen Baugebietsrand entlang der Straße nach Kälberbach. Die öffentliche Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche vergrößert sich und wird mit zusätzlichen Bäumen bepflanzt.
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens innerhalb der Maßnahmenfläche für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“.

Die Verringerung der Grün- und Maßnahmenflächen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Herdwiesen, Erweiterung West“ wird auf folgender Abbildung dargestellt:

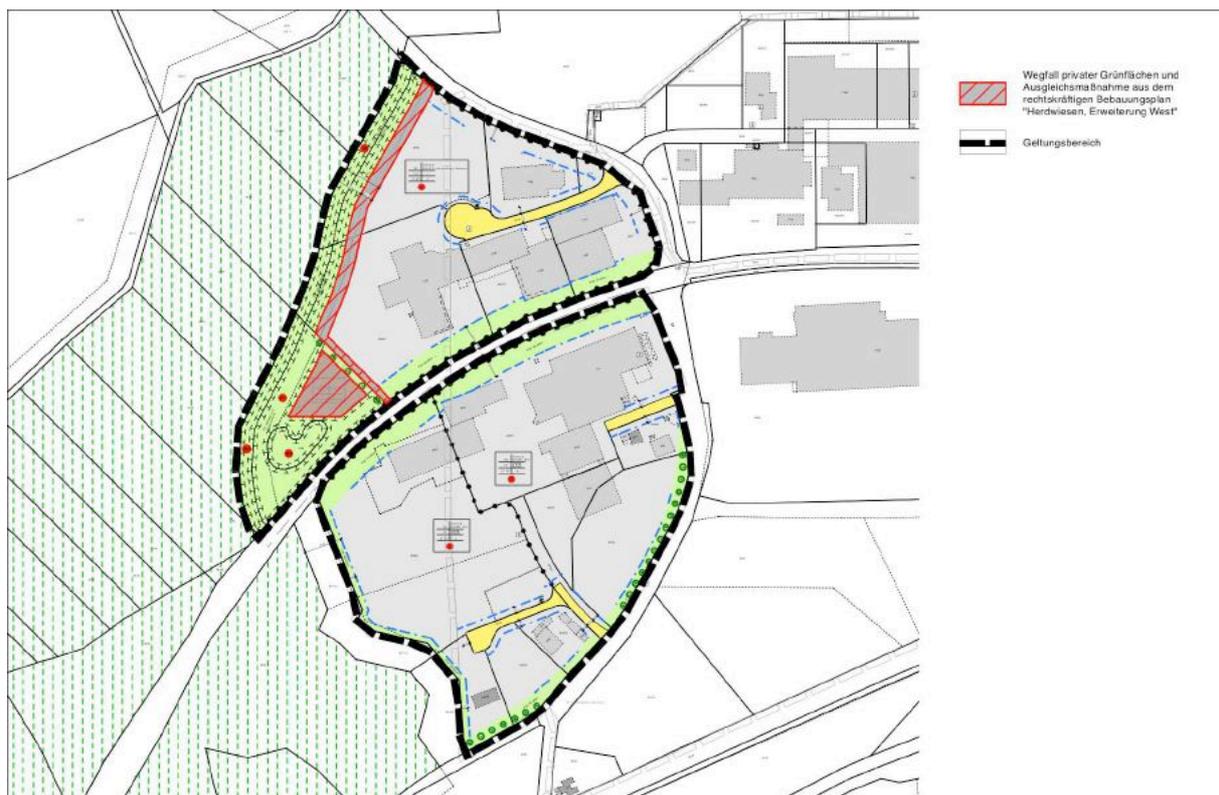


Bild 6: Wegfall Grünflächen und Ausgleichsflächen, M 1:6.000

Das entstehende Defizit wurde in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet und ist im Anhang 2 dargestellt.

Folgende Maßnahmen sollen im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ festgesetzt werden:

- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt. Diese private Grünfläche beinhaltet eine Maßnahmenfläche (M1) zum Erhalt der artenreichen Fettwiese sowie eine Maßnahmenfläche (M2) zur ökologischen Aufwertung der Fettwiese durch Anlage eines 10 m breiten, mesophytischen Saumes mit artenreicher Ausbildung entlang des Waldsaumes im Norden. Aufgrund der artenreichen Ausprägung wird der Biotopwert in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit 24 (+1,25 gegenüber dem Planungswert von 19) bewertet. Der mesophytische Saum dient zur Erhöhung der Strukturvielfalt und der Schaffung von Nahrungs- und Lebensräumen. Der Nährstoffeintrag von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Straße in den angrenzenden Wald wird vermindert. Die Störwirkung für die waldbewohnenden Tiere wird über die Vegetationszeit abgemildert. Er dient zudem als Deckung für Niederwild. Unter M3 wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen.
- Zur Eingrünung und zum Ausgleich sollen Laubbäume am Randbereich des Gewerbegebietes in den privaten Grünfläche PG1 und PG3 festgesetzt werden. Insgesamt werden 17 Bäume als Ausgleich gepflanzt. Bäume können zur Reduzierung der Aufheizung des Straßenraumes und der Milderung von Erosion bei Starkregen beitragen sowie den Klimaextremen entgegenwirken. Außerdem dienen sie vielen Tieren als Lebensraum.

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.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Es sind keine Lücken oder Defizite bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage von Gewerbeflächen und des ausgeschöpften Flächenpotenzials wurde eine Erweiterung des Industriegebietes notwendig. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wurde eine Arrondierungsfläche überplant, die durch die bestehende Bebauung im Osten und der Waldfläche im Westen begrenzt war. Die Erweiterung diente, gemäß der Flächennutzungsplanung, der langfristigen Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die dort vorhandenen Betriebe aber auch der Neuansiedlung.

Auslöser für die Notwendigkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind umfangreiche bauliche Erweiterungsabsichten der Firma HAKRO im nördlichen Geltungsbereich und kleinere Änderungen für die Molkerei im südlichen Teilbereich.

Die im Planteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ im südlichen Teil festgesetzten privaten Grünflächen bleiben erhalten. Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße wird als private Grünfläche an den Baugebietsrand entlang der Straße nach Kälberbach verlegt und vergrößert. Das darauf festgesetzte Pflanzgebot wird mit umgelegt und um weitere Pflanzgebote ergänzt.

Im nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wurden private Grünflächen festgesetzt. Die nördlichen und westlichen Teilbereiche der Grünfläche können in der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben.

Die als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ vorgesehene Fläche im Westen wird überplant. Dabei können kleinere, randliche Teilbereiche nicht erhalten bleiben.

Der Wegfall und die Änderungen der Grünflächen und der externen Maßnahmenfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ müssen im neuen Bebauungsplan erneut bewertet und ausgeglichen werden. Bei der Neubewertung wird von einem Ist-Zustand des bestehenden Bebauungsplanes ausgegangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ von 2011 war eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht notwendig. In der Umweltprüfung wurde besondere Beachtung auf die Wechselwirkung zu den angrenzenden Waldbereichen (v. a. Brutvögel) und einen mutmaßlichen Trollblumenstandort gelegt. Demnach wurde eine erhebliche Störung von im Wald lebenden Tierarten bei einer Einhaltung des 30 m breiten Waldabstandes als unwahrscheinlich erachtet. Das vermutete Trollblumenvorkommen konnte trotz intensiver Suche nicht bestätigt werden und ist damit nicht mehr relevant.

Anhand der Biotopausstattung wurde für den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Da die vorhandenen Habitatstrukturen keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bieten, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Die aus dem vorherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ stammenden allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden größtenteils beibehalten und in den Textteil übernommen und um neue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.

Die überplante externe Ausgleichsmaßnahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wird als Maßnahmenfläche in den neuen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Um den Wegfall der randlichen Teilbereiche der externen Maßnahmenfläche und der privaten Grünfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ auszugleichen, werden planintern

die Anlage eines mesophytischen Saumes und Pflanzungen von Bäumen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Grünflächen sollen mit einer artenreichen Blütmischung angesät und extensiv bewirtschaftet werden. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des neuen Geltungsbereiches wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden und es wird ein Ausgleich im direkten Wirkungsfeld des Eingriffes erzielt.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Mai 2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, 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 Flächenbilanzkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	Dezember 2024

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung**“ 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.

Hinweis: Die nachfolgend „blau“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“. Die restlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Industriegebiet (GI)

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

P.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Gästeunterbringung“ (SO)

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Gästeunterbringung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gästen für das ortsansässige Unternehmen mit erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind ausschließlich:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Zugehörige des Betriebes,
- Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken,
- Räumlichkeiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Zugeordnete Anlagen für sportliche Zwecke,
- Zufahrten auf dem Betriebsgelände.

Hinweis: Vergnügungsstätten sind somit unzulässig.

P.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen Milch je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden.
- Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch mit einem Einsatz von 200 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert.

P.1.4 Gewerbegebiet (GE1) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

P.1.5 Gewerbegebiet (GE2) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- [Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.](#)

P.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt [im Sondergebiet \(SO\) 0,35](#) ansonsten 0,8. Sie darf auch im Ausnahmefall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

Die Baumassenzahl (BMZ) ist [im eingeschränkten Industriegebiet \(Gle\) und Gewerbegebiet \(GE1 und GE2\)](#) mit 6,0 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, darf gemäß Planeintrag 15,0 m nicht überschreiten.

Sonderbauten wie Silos sind bis zu einer Höhe von 35,0 m zulässig. Sie dürfen die Höhe von 495 m über NN jedoch nicht überschreiten.

Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 35,0 m zulässig, sofern das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) dem zustimmt.

Hinweis: **Das BAIUDBw muss vor einer Zustimmung zu einem Bauantrag angehört werden und einer Gebäudehöhe bis 35,0 m explizit zustimmen.** Dies gilt auch für den **Einsatz eines Baukrans**; hierfür ist gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

*Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3 - Hoheitliche Aufgaben
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org*

Hinweis: **Bei baulichen Anlagen über 20,0 m ist außerdem die Bundesnetzagentur hinsichtlich Richtfunkstrecken zu beteiligen.** Auf die entsprechende Internetseite wird verwiesen (<https://www.bundesnetzagentur.de/funkbetreiber-auskunft>).

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hinweis: keine Festsetzungen

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den festgesetzten Grünflächen sind unterirdischen Nebenanlagen mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

P.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

In der 10,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des 30,0 m Waldabstandes beim nördlichen Industriegebiet sind auch oberirdische Löschwasserbehälter nach Klärung der Haftungsfrage zulässig.

P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. **Sollten Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes errichtet werden, so ist die Haftungsfrage vorab zu klären.** Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen) auszuführen. Die Zufahrten haben über das jeweilige Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten auf die Grundstücke sind im betrieblich erforderlichen Umfang auch über die im Plan festgesetzten Grünflächen zulässig.

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden drei private Grünflächen festgesetzt.

PG1 Waldsaum und Ausgleichsfläche:

Innerhalb dieser privaten Grünfläche werden Maßnahmenflächen zur Eingriffskompensation vorgesehen. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt. Bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig. Regenrückhaltebecken sind zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten. Wege sind zugelassen. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu gelassen. Andere bauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

PG2 Waldsaum:

Dient zur Einhaltung des Waldabstandes. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu gelassen. Andere bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

PG3 Eingrünung:

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt. Regenrückhaltebecken sind zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten. Andere bauliche Nebenanlagen entlang der Landesstraße sind nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Hinweis: Sollten bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes errichtet werden, so ist die Haftungsfrage vorab zu klären.

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 gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden. Zur zeitlichen Begrenzung sind Zeitschaltungen und gut eingestellte Bewegungsmelder zu verwenden.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M1: Anlage und Erhalt einer artenreichen Fettwiese

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese mit einem 30 % Anteil an Blumen entspricht. (z.B. Frischwiese/Fettwiese von Rieger-Hofmann). Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Das Saatgut ist nach der Ansaat unbedingt anzuwalzen. Nach der Ansaat sind auf der Fläche im 1. Jahr 2 - 3 Pflegeschnitte durchzuführen. Das Schnittgut ist immer von der Fläche abzuräumen. Die ersten Schnitte können nicht als Futter verwendet werden, danach jedoch als Heu, Öhmd oder Silage genutzt werden.

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

Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen sind bis 20 m³ zulässig.

M2: Anlage eines artenreichen Mesophytischen Saums

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist gemäß Planeintrag ein 10 m breiter, dem Wald vorgelagerter, blütenreicher Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer entsprechenden gebietsheimischen Ansaatmischung mit Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ aus Kräutern und Gräsern mit mind. 90% Wildblumen (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienaum von Rieger-Hofmann) anzusäen. Es ist eine extensive

Pflege des Saumes mit einem Mähgang pro Jahr durchzuführen. Der Mahdzeitpunkt liegt zwischen Juni und Oktober. Das Mähgut ist abzutransportieren, eine Mulchmahd ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden.

Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen sind bis 20 m³ zulässig.

M3: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

In der im Plan festgesetzten Fläche M3 ist die Anlage von naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung bzw. -vorklärung zulässig. Die genaue Lage der Fläche kann innerhalb der Maßnahmenfläche M1 frei wählbar angelegt werden.

Die Flächen um die geplanten Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 15% der Fläche bepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzliste 1:

Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

Hinweis: Sollten bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes errichtet werden, so ist die Haftungsfrage vorab zu klären.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg1 Laubbäume im südlichen Bereich:

Entlang der südlichen Baufläche sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiboockicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2. zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 2

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

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

EPfg2 Laubbäume im nördlichen Bereich:

Angrenzend an den nördlichen Baubereich sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Der genaue Pflanzstandort ist entlang der dargestellten Achse frei wählbar. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss jedoch 8 m betragen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiecksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 3. zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 3

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

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig sein. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flach- und Sheddächer. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 0-32° auszuführen. Technisch bedingte Anlagen als untergeordnete Dachaufbauten dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Grundsätzlich sind Zäune nur mit davorstehender Heckenbepflanzung zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. In den festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen und Stützmauern nicht zulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach oder Attika sind unzulässig. Ebenso grell gestaltete Neonwerbeanlagen, Displays und Video-Flächen oder bewegte Werbeanlagen. [Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen \(Tag/Nacht-Abstimmung\) bzw. abzulenken.](#)

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.02.2025
Auslegungsbeschluss	am	24.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.02.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.03. bis	14.04.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	28.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	01.08.2025

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.

Schrozberg,
den 24.02.2025

Schrozberg,
den 29.07.2025

gez.
Förderer
(Bürgermeisterin)

.....
Förderer
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.07.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage von Gewerbeflächen und des ausgeschöpften Flächenpotenzials wurde eine Erweiterung des Industriegebietes notwendig. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wurde eine Arrondierungsfläche überplant, die durch die bestehende Bebauung im Osten und der Waldfläche im Westen begrenzt war. Die Erweiterung diene, gemäß der Flächennutzungsplanung, der langfristigen Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die dort vorhandenen Betriebe aber auch einer Neuansiedlung.

Auslöser für die Notwendigkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind umfangreiche bauliche Erweiterungsabsichten der Firma HAKRO im nördlichen Geltungsbereich und kleinere Änderungen für die Molkerei im südlichen Teilbereich.

Die im Planteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ im südlichen Teil festgesetzten privaten Grünflächen bleiben erhalten. Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße wird als private Grünfläche an den Baugebietsrand entlang der Straße nach Kälberbach verlegt und vergrößert. Das darauf festgesetzte Pflanzgebot wird mit umgelegt und um weitere Pflanzgebote ergänzt.

Im nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wurden private Grünflächen festgesetzt. Die nördlichen und westlichen Teilbereiche der Grünfläche können in der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben.

Die als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ vorgesehene Fläche im Westen wird überplant. Dabei können kleinere, randliche Teilbereiche nicht erhalten bleiben.

Der Wegfall und die Änderungen der Grünflächen und der externen Maßnahmenfläche aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ müssen im neuen Bebauungsplan erneut bewertet und ausgeglichen werden. Bei der Neubewertung wird von einem Ist-Zustand des bestehenden Bebauungsplanes ausgegangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ von 2011 war eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht notwendig. In der Umweltprüfung wurde besondere Beachtung auf die Wechselwirkung zu den angrenzenden Waldbereichen (v. a. Brutvögel) und einen mutmaßlichen Trollblumenstandort gelegt. Demnach wurde eine erhebliche Störung von im Wald lebenden Tierarten bei einer Einhaltung des 30 m breiten Waldabstandes als unwahrscheinlich erachtet. Das vermutete Trollblumenvorkommen konnte trotz intensiver Suche nicht bestätigt werden und ist damit nicht mehr relevant.

Anhand der Biotopausstattung wurde für den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West, 1. Änderung“ eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Da die vorhandenen Habitatstrukturen keinen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bieten, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

Die aus dem vorherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ stammenden allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden größtenteils beibehalten und in den Textteil übernommen und um neue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.

Die überplante externe Ausgleichsmaßnahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ wird als Maßnahmenfläche in den neuen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Um den Wegfall der randlichen Teilbereiche der externen Maßnahmenfläche und der privaten Grünfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herdwiesen, Erweiterung West“ auszugleichen, werden planintern die Anlage eines mesophytischen Saumes und Pflanzungen von Bäumen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Grünflächen sollen mit einer artenreichen

Blütmischung angesät und extensiv bewirtschaftet werden. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des neuen Geltungsbereiches wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden und es wird ein Ausgleich im direkten Wirkungsfeld des Eingriffes erzielt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.03. bis 14.04.2025 durchgeführt. Es wurde eine Stellungnahme seitens der Bürgerschaft vorgebracht, die sich mit dem Thema bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes beschäftigt. Bevor bauliche Anlagen errichtet werden können, muss eine entsprechende Haftungsverzichtserklärung mit dem Waldeigentümer geschlossen werden. Dies ist bereits in den Unterlagen vermerkt, so dass keine Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen werden musste. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum angehört. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von hohen Gebäuden und Baukränen, die Zustimmung des Bundesamtes der Bundeswehr (Radaranlagen) und Informationen hinsichtlich Richtfunkstrecken bei der Bundesnetzagentur eingeholt werden müssen. Hinweise zu den Werbeanlagen aufgrund der Verkehrssicherheit wurden ebenso ergänzt, wie ein Leitungsrecht im südlichen Teilbereich. Da die geringfügigen Korrekturen / Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt haben, konnte auf eine erneute Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verzichtet werden.

Der Gemeinderat Schrozberg hat den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 28.07.2025 als Satzung beschlossen.