

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET HERDWIESEN, ÄNDERUNG SÜD“
IN SCHROZBERG**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 3 |
| VORBEMERKUNGEN | 4 |
| BEGRÜNDUNG | 5 |
| B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 5 |
| B.2. Städtebauliche Konzeption | 5 |
| B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf | 5 |
| B.4. Übergeordnete Planungen | 8 |
| B.4.1 Regionalplanung | 8 |
| B.5. Kommunale Planungsebene | 8 |
| B.5.1 Flächennutzungsplan | 8 |
| B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne | 8 |
| B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen | 10 |
| B.6.1 Schutzgebiete | 10 |
| B.6.2 Biotopschutz | 10 |
| B.6.3 Biotopverbund | 11 |
| B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG | 11 |
| B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie | 12 |
| B.6.6 Artenschutz | 12 |
| B.6.6.1 Rechtliche Grundlagen | 12 |
| B.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet | 12 |
| B.6.6.3 Prognose der Betroffenheit | 13 |
| B.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen | 13 |
| B.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) | 14 |
| B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz | 14 |
| B.6.8 Denkmalschutz | 17 |
| B.6.9 Immissionsschutz | 17 |
| B.6.10 Landwirtschaft | 17 |
| B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen | 18 |
| B.6.12 Altlasten | 18 |
| B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 18 |
| B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen | 22 |
| B.9. Maßnahmenkonzeption | 22 |
| B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 22 |
| B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz | 23 |
| B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände | 23 |
| B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften | 23 |
| B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen | 23 |
| B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) | 23 |
| B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie | 23 |
| B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 23 |
| B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen | 24 |
| B.11.1 Art der baulichen Nutzung | 24 |
| B.11.2 Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| B.11.3 Nebenanlagen | 25 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| B.11.4 | Private und Öffentliche Grünflächen | 25 |
| B.11.5 | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen | 25 |
| B.11.6 | Versorgungsanlagen und –leitungen | 25 |
| B.11.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 25 |
| B.11.8 | Pflanzgebote | 26 |
| B.11.9 | Pflanzbindungen | 26 |
| B.12. | Örtliche Bauvorschriften | 26 |
| B.12.1 | Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen | 26 |
| B.12.2 | Zulässigkeit von Werbeanlagen | 26 |
| B.13. | Verkehr | 27 |
| B.13.1 | Innere Erschließung | 27 |
| B.14. | Technische Infrastruktur | 27 |
| B.15. | Bodenordnende Maßnahmen | 27 |
| | TEXTTEIL | 28 |
| P | Planungsrechtliche Festsetzungen | 28 |
| O | Örtliche Bauvorschriften | 35 |
| H | Hinweise und Empfehlungen | 37 |
| | VERFAHRENSVERMERKE | 39 |

ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Umweltplanung – Katharina Jüttner, 31.08.2025

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| Bild 1: | Geltungsbereich, 1:5.000 | 7 |
| Bild 2: | Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 | 9 |
| Bild 3: | Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000 | 9 |
| Bild 4: | Luftbild, 1:5.000 | 10 |
| Bild 5: | Teilkarte SRRM Schrozberg Szenario Extrem "Fließgeschwindigkeit und -richtung", 1:2.500 | 16 |

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 65.917 m² beträgt, wird eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Sie findet sich im Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“.

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere finden sich unter Kapitel B.6.6 „Artenschutz“:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Herdwiesen“ ist am 01.02.1985 in Kraft getreten und beinhalten die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie Industriegebieten im westlichen Teil von Schrozberg. Dieser Plan umfasst eine Gesamtfläche von 41 ha. Der westliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Die Stadt Schrozberg hat nun Absichten, den letzten freien Bereich des bestehenden Industriegebietes zu entwickeln.

Hierfür soll die geplante verkehrliche Erschließung des Ursprungsplanes geändert werden.

Daher umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nur Teilbereiche des Ursprungsplanes. Die vorliegende Änderung beinhaltet die Änderung der verkehrlichen Erschließung. Ebenfalls neu mit aufgenommen wird ein Regenrückhaltebecken sowie ein Bereich für einen Löschwasserbehälter im nördlichen Bereich des Plangebietes. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes werden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst und in die vorliegende Änderung übernommen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 65.960 m² beträgt, wird eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Diese findet sich im Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelplans gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“. Unabhängig davon müssen artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die innere Erschließung angepasst. Die restliche städtebauliche Konzeption mit allen planungsrechtlichen Festsetzungen gilt unverändert fort.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Crailsheim/Bad Mergentheim. Westlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Herdwiesen, Erweiterung West“ und nördlich das bestehende Gewerbegebiet „Herdwiesen, 1. Teiländerung“.

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt mittels einer Stichstraße, die in einer Wendeschleife endet.

Das Plangebiet wird entlang der Straße Herdwiesen, der Landesstraße im Norden sowie entlang des Radweges im Osten eingegrünt. Entlang der Landesstraße ist ein Abstand, nach Rücksprache mit dem zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, mit baulichen Anlagen von 15 m einzuhalten.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,24 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

| | | |
|---------------------------|---------|---------|
| • Bruttobauflächen | 7,43 ha | 90,17 % |
| - Bauflächen | 6,62 ha | 80,34 % |
| - private Grünflächen | 0,81 ha | 9,83 % |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,27 ha | 3,32 % |
| • Verkehrsflächen | 0,51 ha | 6,16 % |
| • Versorgungsflächen | 0,03 ha | 0,35 % |

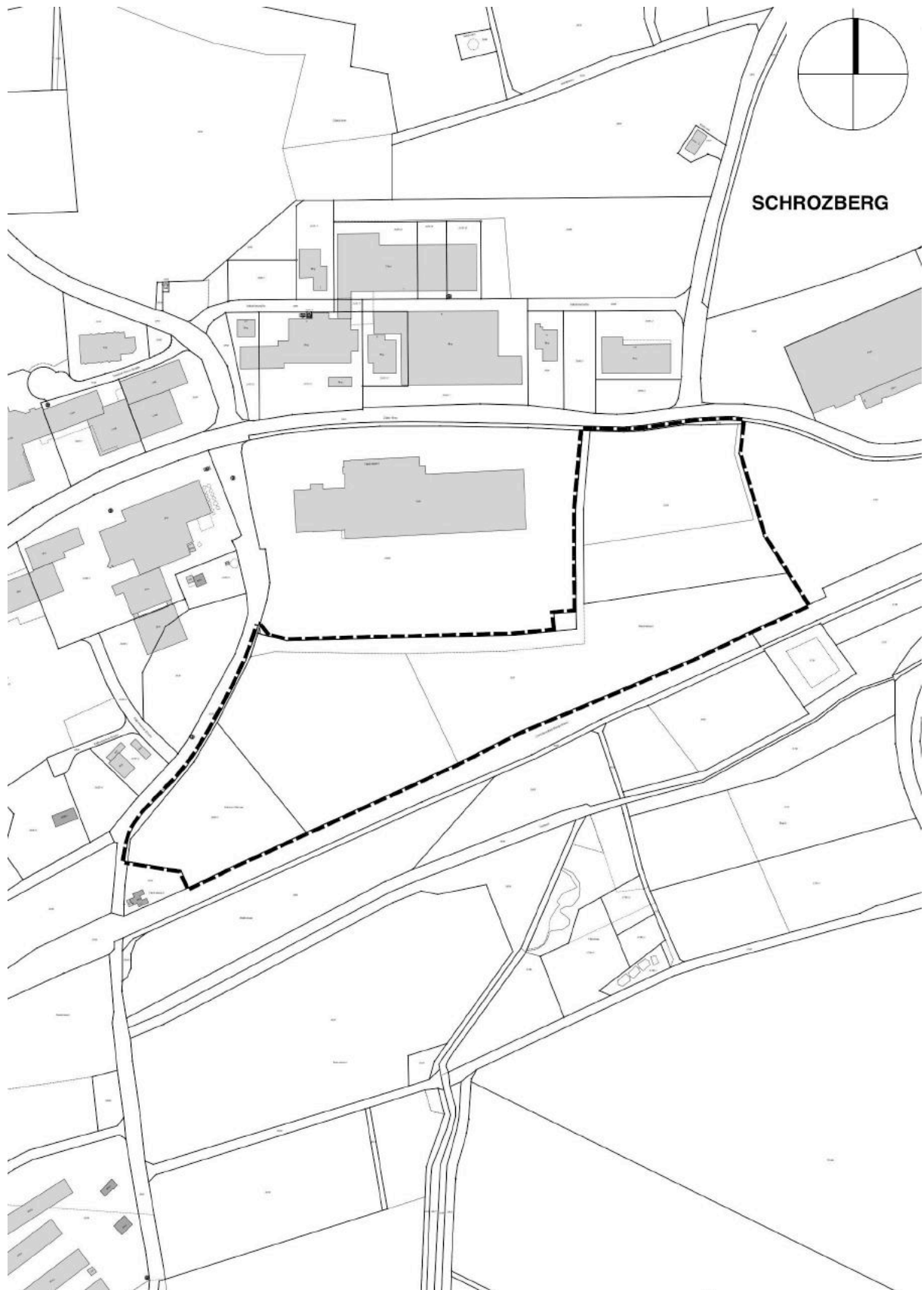


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Bestand

Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)

Gemäß der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich die Fläche in der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als nachrichtliche Übernahme.

Beurteilung

Die vorliegende Änderung ist damit mit der vorrangigen Nutzung vereinbar.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ ist die Fläche als gewerbliche Baufläche eingetragen.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Herdwiesen, 1. Teiländerung“, in Kraft getreten am 10.12.2004,
- „Herdwiesen, Erweiterung West“, in Kraft getreten am 16.09.2011.

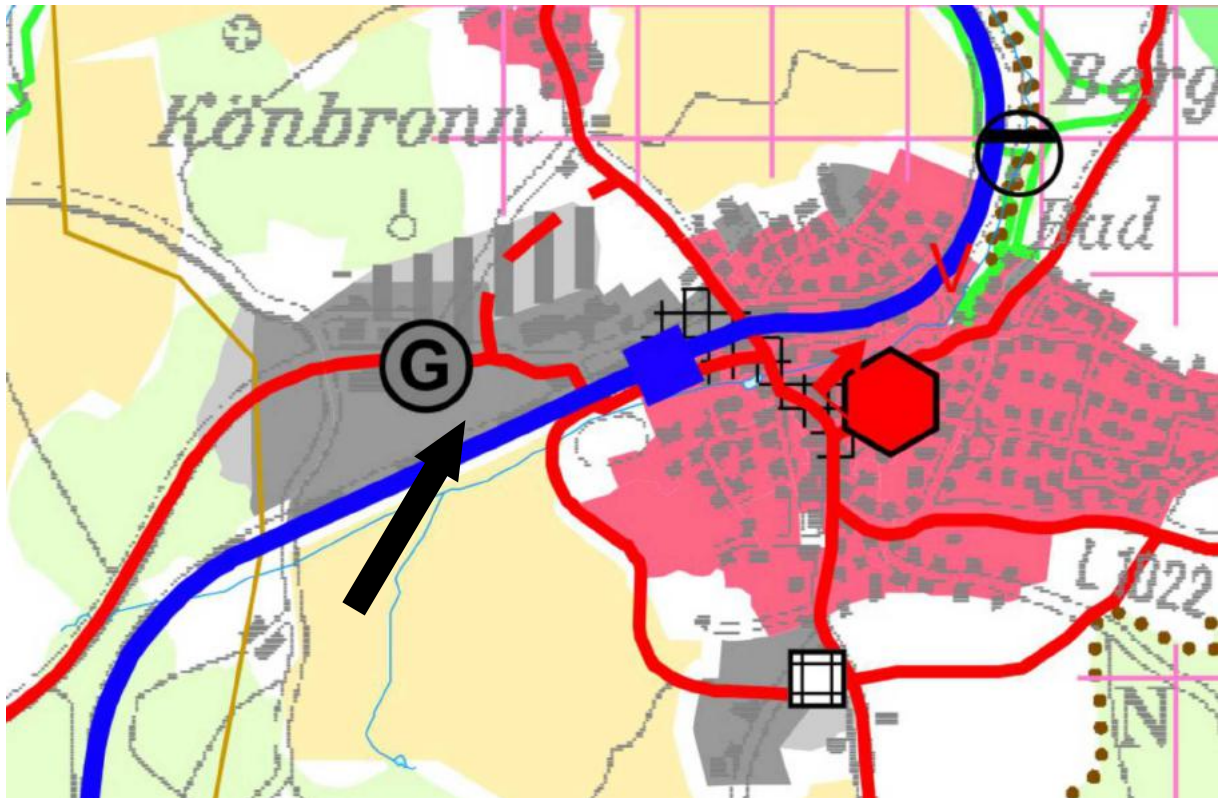


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

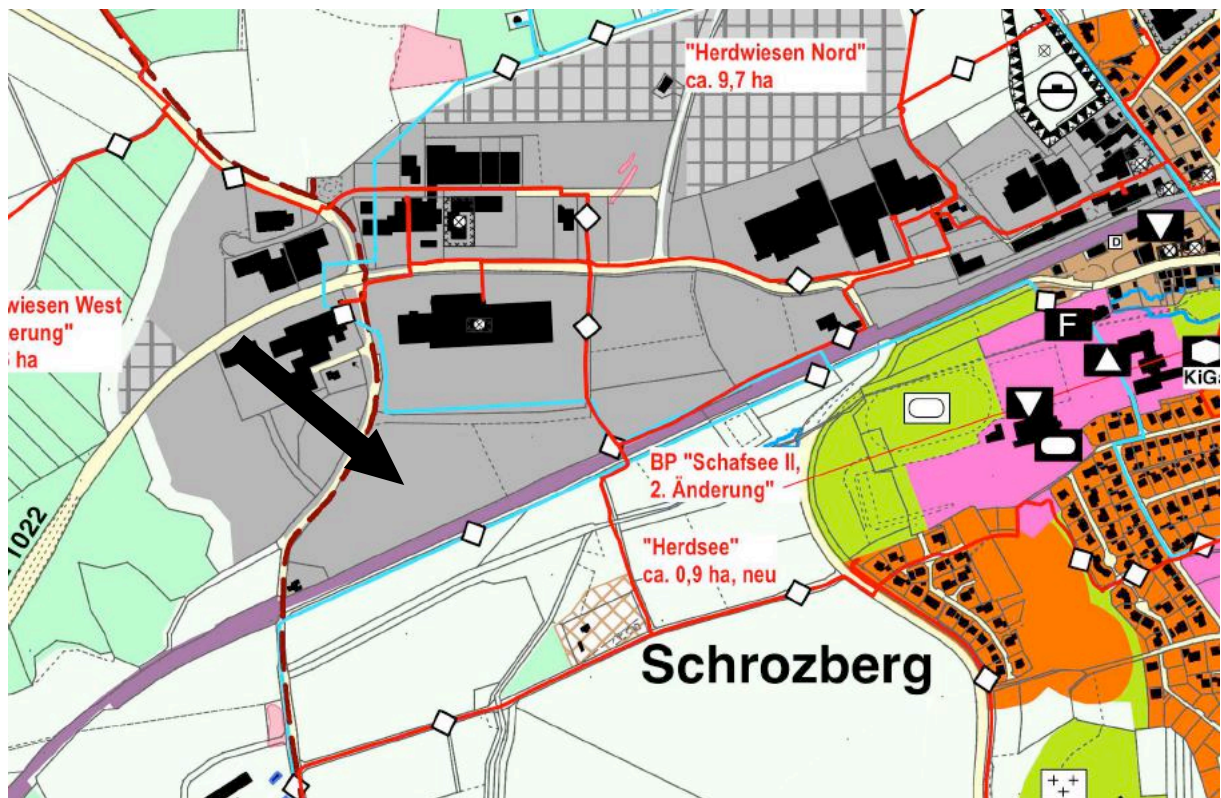


Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:5.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 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.

B.6.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.6.4 „Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG“.

B.6.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine für den Landesweiten Biotopverbund besonders wertvollen Flächen.

Prognose

Der Landesweite Biotopverbund wird durch vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

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

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

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

Es befinden sich lediglich am westlichen Rand zwei alte Obstbäume entlang der Straße als Relikte einer Straßenbepflanzung. Diese werden über eine Pflanzbindung geschützt und sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Streuobstbestände zu befürchten.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.6.6 Artenschutz

B.6.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

B.6.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich besonders oder streng geschützte Brutvögel (Avifauna), Fledermäuse, Schmetterlinge, Falter und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten durch das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner im Jahr 2025 erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die übrigen besonders geschützten Tierarten werden anhand der Biotopausstattung eingeschätzt und im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht berücksichtigt. Die Ergebnisse des im August 2025 fertig gestellten Gutachtens werden in den folgenden Unterkapiteln zusammengefasst.

B.6.6.3 Prognose der Betroffenheit

Avifauna:

Die Erfassung von Brutvögeln erfolgte als Einzeluntersuchung der Gehölze innerhalb und der randlich der Planfläche auf Brutvögel in Großnestern und Höhlungen. Es erfolgte zudem eine sechsmalige Revierkartierung innerhalb des Plangebietes in einem 50 m allgemeinen Radius und einem 120 m Radius im Offenland. Es gelang für 4 Arten im Untersuchungsgebiet ein Brutnachweis: Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen, die alle als mäßig häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch einzustufen sind. Als Nahrungsgäste wurden Feldlerche, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rabenkrähe und Star erfasst.

Betroffenheit: Bei den häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufig vorkommenden Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass entfallende oder gestörte Nistplätze im räumlichen Umfeld neu errichtet werden können. Es müssen für diese Arten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen durchgeführt werden.

Fledermäuse:

Es wurden die Gehölze innerhalb und randlich des Untersuchungsgebietes auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin untersucht. Die Gehölzreihen nördlich des Plangebietes eignen sich mäßig als Leitstruktur, daher wurde dieser Bereich mit Batcordererfassungen und alle Bereiche auf Fledermausflüge hin beobachtet. Es konnten keine Fledermäuse oder Hinweise wie Kotspuren in den Höhlungen und Spalten der randlichen Gehölze nachgewiesen werden. Im Rahmen der Batcordererfassungen wurden wenige Flüge von Zwergfledermäusen entlang der Gehölze im Untersuchungszeitraum erfasst, im Rahmen der Sicht- und Detektorbegehungen keine Jagdflüge in die Ackerflächen hinein. Vermehrt wurden die Obstgehölze und das Grünland östlich der Planfläche durch Zwergfledermäuse bejagt.

Betroffenheit: Da keine Fledermausvorkommen im Zuge der Untersuchungen nachgewiesen wurden und randliche Leitlinien nicht stark ausgeprägt sind und genutzt werden und die Fläche auch kein ausgeprägtes Jagdrevier für Fledermäuse ist, ist die Artengruppe nicht erheblich von der Planung betroffen.

Schmetterlinge, Falter:

Es konnten keine Vorkommen des Dunklen-Wiesenknopfameisenbläulings bei der Untersuchung festgestellt werden. Im Zuge der Relevanzeinschätzung wurde die Futterpflanze Großer Wiesenknopf gefunden.

Betroffenheit: Da auch keine weiteren Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter als Beobachtungen gefunden wurden, ist die Artengruppe nicht erheblich von der Planung betroffen.

Reptilien:

Die Saum- und Grenzbereiche des Plangebietes wurden in Form von Sichtbeobachtungen bei langsamem Abgehen der geeigneten Bereiche untersucht. Es wurden keine Sichtungen von Zauneidechsen erbracht.

Betroffenheit: Da keine Reptilien nachgewiesen wurden, sind diese Arten nicht erheblich von der Planung betroffen.

B.6.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällarbeiten und Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.

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

B.6.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

CEF Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

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

Gewässerrandstreifen

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

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

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

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

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Schrozberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der überplanten Fläche zur Bildung von Starkregenabflüssen kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung der Bahnstrecke südlich des Plangebietes und kann dabei bis zu 2 m/s an Fließgeschwindigkeit betragen (siehe Bild 5). Wasser kann sich in Senken und vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Bahnstrecke sammeln. Die maximalen Überflutungstiefen können dort bei bis zu >2 m liegen (siehe Daten zum Starkregenrisikomanagement auf udo.lubw.baden-wuerttemberg.de). Zudem kann die überplante Fläche selbst von Starkregenabflüssen vor allem von Osten her entlang der geplanten Erschließungsstraße betroffen sein. Hier wird ein Teil des Abflusses bereits in einem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt. Auch von Norden von der L1022 kommend und aus dem Bereich des nördlich angrenzenden, teilbebauten Flst. 2329 kann Wasser bei Starkregenereignissen einfließen. Die höchsten Abflussgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen werden auf Flst. 3831 im Bereich der geplanten Erschließungsstraße und der vorhandenen Senke entlang der Bahnstrecke erreicht.

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

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

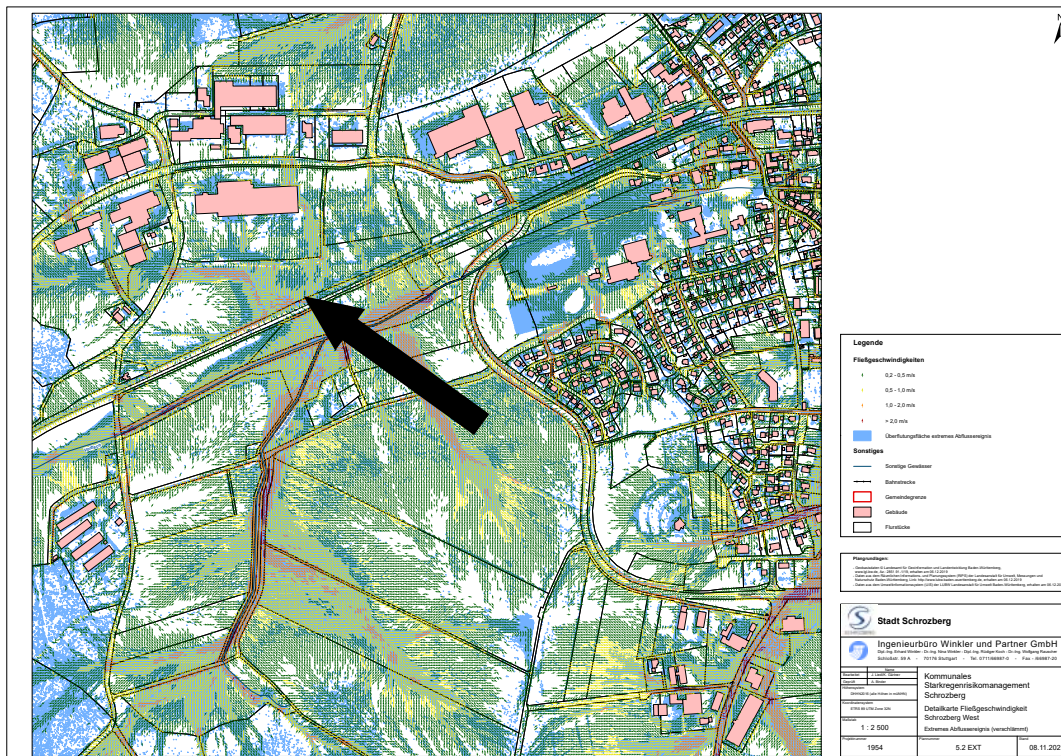


Bild 5: Teilkarte SRRM Schrozberg Szenario Extrem "Fließgeschwindigkeit und -richtung", 1:2.500

Risikoabschätzung

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

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

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind die konkreten Nutzungen und Gebäudekubaturen nicht bekannt. Eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse könnte lediglich im Süden des Geltungsbereichs und entlang der östlichen Erschließungsstraße vorliegen. Erhebliche Schutzwürdigkeiten bestehen für das Gebiet nicht.

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, welche nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes keine neuen Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt. Das bestehende Regenrückhaltebecken im östlichen Geltungsbereich, bleibt erhalten und wird innerhalb des Geltungsbereichs etwa (70 m) nach Osten verlegt und im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

- RRB im Geltungsbereich

Im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen“ werden zudem unter „Oberflächenwasser“ Empfehlungen zur Minimierung von Risiken an baulichen Anlagen gegeben. Des Weiteren werden innerhalb des Geltungsbereichs Grünflächen mit Baumbepflanzung vorgesehen, welche der Risikominimierung durch Starkregenereignisse dienen können. Bäume und dauerbegrünte Böden können den Wasserrückhalt in der Fläche verbessern und bei Extremereignissen puffernd wirken.

Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt.

B.6.8 Denkmalschutz

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

B.6.9 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.10 Landwirtschaft

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

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

Das Plangebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für diesen BP „Herdwiesen“ das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche eingetragen. In der „Flurbilanz 2022“ sind keine Wertstufen hinterlegt.

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

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

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

Im Plangebiet liegen die Flächen in den folgenden zwei Wertstufen der Bodenpotenzialkarte:

Vorbehaltpotenzial I

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

Vorbehaltspotenzial II

mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44 oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.

Damit sind die dortigen Böden als durchaus wertvoll für die landwirtschaftliche Nutzung einzuordnen. Wie oben bereits erwähnt, sind die Flächen jedoch mit dem BP „Herdwiesen“ schon überplant. Durch die Realisierung der vorliegenden Planung BP „Gewerbegebiet Herdwiesen, Änderung Süd“ gehen diese Böden für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren.

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.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.12 Altlasten

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

B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Überschlägige Prüfung

| | Kriterium der Anlage 2 BauGB | Beschreibung / Erläuterung | Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen | |
|-----------|--|---|--|------|
| | | | ja | nein |
| 1. | Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf | | | |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt | Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,24 ha. Im Zuge der Änderung wird lediglich die Straßenführung geändert. | | X |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | | | |

| | | | | |
|-----------|---|---|--|---|
| | <i>Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW)</i> | Der geänderte Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP BW. | | X |
| | <i>Regionalplan Heilbronn-Franken (RP HF)</i> | Der geänderte Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des PR HF. | | X |
| | <i>Flächennutzungsplan (FNP)</i> | Berichtigung FNP nicht erforderlich | | X |
| | <i>Landschaftsplan (LP)</i> | Der LP führt den Bereich bereits als „Gewerbliche Baufläche“ auf. | | X |
| 1.3 | <i>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</i> | Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes. Mögliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes wurden durch ein Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, August 2025) durch das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner untersucht. Es müssen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden. Bei Umsetzung ist mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSch zu rechnen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird vermieden. | | X |
| 1.4 | <i>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</i> | Durch die BP-Änderung ist nicht mit umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen. Verkehrs- oder Immissionsbelastungen werden durch die neue Überplanung nicht verstärkt. | | X |
| 1.5 | <i>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</i> | Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete (z. B. Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebiete). Auch artenschutzrechtliche Belange sind, bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, nicht betroffen. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. | | X |
| 2. | <i>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</i> | | | |
| 2.1 | <i>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</i> | Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. | | X |
| | <i>Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die | | X |

| | | | | |
|-----|---|--|--|---|
| | | menschliche Gesundheit zu erwarten. | | |
| | <i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf lokalen Bestand bzw. die lokale Population betroffener Arten zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel werden berücksichtigt. | | X |
| | <i>Boden</i> | Durch verschiedene Festsetzungen zur Versiegelung wird weiterhin einer vollständigen Versiegelung entgegengewirkt. Dennoch werden die verfügbaren Bauflächen effektiv ausgenutzt. | | X |
| | <i>Wasser – Oberflächenwasser</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer in der Umgebung zu erwarten. | | X |
| | <i>Wasser – Grundwasser</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. dessen Neubildung zu erwarten. | | X |
| | <i>Wasser – Hochwasser</i> | Eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken durch Starkregenereignissen könnte vor allem im Süden des Geltungsbereichs und entlang der östlichen Erschließungsstraße vorliegen. Erhebliche Schutzwürdigkeiten bestehen nicht. Siehe Kapitel B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz. | | X |
| | <i>Luft</i> | Die projektspezifischen Auswirkungen der Änderungen (z. B. zunehmender Verkehr) sind so gering, dass auch lokal keine Auswirkungen zu erwarten sind. | | X |
| | <i>Klima</i> | Es werden Pflanzgebote und Maßnahmenflächen zur ökologischen Aufwertung festgesetzt, um die Gewerbeflächen zu durchgrünen und einzugrünen. | | X |
| | <i>Landschaft</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das Gebiet wird. | | X |
| | <i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> | Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. | | X |
| | <i>Wechselwirkung der Schutzgüter</i> | Es ergeben sich keine erheblichen Wechselwirkungen. | | X |
| 2.2 | <i>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</i> | Durch die Änderungen sind keine erheblichen kumulative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete zu erwarten. | | X |
| 2.3 | <i>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der</i> | Durch die Änderungen ist kein erhöhtes Standortrisiko gegeben. | | X |

| | | | | |
|-------|---|--|--|---|
| | <i>menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</i> | Altlasten sind nicht vorhanden. | | |
| 2.4 | <i>den Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</i> | Die Auswirkungen des BP erstrecken sich über die Grenzen hinaus, jedoch sind sie unerheblich. | | X |
| 2.5 | <i>die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</i> | Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die genannten Merkmale. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten. | | X |
| 2.6 | <i>folgende Gebiete</i> | | | |
| 2.6.1 | <i>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.2 | <i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.3 | <i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.4 | <i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.5 | <i>gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.6 | <i>Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</i> | | | |
| | <i>Wasserschutzgebiet</i> | Nicht betroffen. | | X |
| | <i>Heilquellenschutzgebiet</i> | Nicht betroffen. | | X |
| | <i>Überschwemmungsgebiet</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.7 | <i>Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</i> | Nicht betroffen. | | X |
| 2.6.8 | <i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes</i> | Die Stadt Schrozberg ist gemäß Regionalplan kein zentraler Ort. | | X |

| | | | |
|-------|---|------------------|---|
| 2.6.9 | <i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</i> | | |
| | <i>Baudenkmäler</i> | Nicht betroffen. | X |
| | <i>Bodendenkmäler</i> | Nicht betroffen. | X |
| | <i>archäologisch bedeutende Landschaften</i> | Nicht betroffen. | X |

Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 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.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

B.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. Zwei einzelne Streuobstbäume im Westen werden über eine Pflanzbindung geschützt und dauerhaft erhalten.

B.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.

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. (...)“

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.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird hinsichtlich der Verkleinerung des Geltungsbereichs sowie der Straßenführung angepasst.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herdwiesen“ werden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die Festsetzung der Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) war bisher in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Diese wird aufgrund aktueller Rechtsprechung in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. Weiterhin wird innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Hinweis: Gemäß § 22 Abs 1 Nr. 1b StrG dürfen in einem Abstand von 15 m entlang der Landesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Der Abstand zur Landesstraße von 14 m ist so im momentan rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Herdwiesen“ festgesetzt und wird in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, so übernommen.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist für die vorliegende Planung weiterhin ein Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig. Aufgrund aktueller Rechtsprechung wird ergänzend zu der bisherigen Festsetzung der Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Industriegebiete nach § 9 der Baunutzungsverordnung

- (1) *Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrie-
benden, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten
unzulässig sind*
- (2) *Zulässig sind*
 1. **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von
Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
 2. **Tankstellen.**
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
 3. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Be-
triebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet
und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet
sind,*
 4. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Zulässig sind hier:

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

Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit kann auch eine Agglomeration gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon ist der Annexhandel, d. h. der Vertrieb von Waren, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet bzw. direkt angrenzend stehen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung über die Höhe des Gebäudes wird umbenannt in die Höhe baulicher Anlagen.

B.11.3 Nebenanlagen

Zu der bisherigen Festsetzung für Nebenanlagen, wird auch eine Regelung getroffen, die die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen betrifft. Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

B.11.4 Private und Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden drei öffentliche und eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dienen der Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In den öffentlichen Grünflächen ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zugelassen. Wege und Zufahrten sind zugelassen. Andere bauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

In den privaten Grünflächen sind Zufahrten zugelassen. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zugelassen. Andere bauliche Nebenanlagen sind dort nicht zulässig.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets werden dort Bäume und Sträucher gepflanzt.

B.11.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters zulässig.

B.11.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.11.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Es werden Maßnahmenflächen zur Pflanzung von Hecken und Bäumen und extensiver Grünlandbewirtschaftung festgesetzt. Dies dient der Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen.

B.11.8 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.11.9 Pflanzbindungen

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

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herdwiesen“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herdwiesen“ werden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die Festsetzung der Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13) war bisher in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Diese wird aufgrund aktueller Rechtsprechung in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

Hinweis: Gemäß § 22 Abs 1 Nr. 1b StrG dürfen in einem Abstand von 15 m entlang der Landesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden.

B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Dachneigung ist gemäß Einschrieb im Plan. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.12.2 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.13. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes bleibt durch die bestehende Straße „Herdwiesen“ im Westen des Plangebietes, unverändert.

B.13.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine Neuführung der Straßenplanung geändert.

B.14. Technische Infrastruktur

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

Die Lage des Regenrückhaltebeckens und Löschwasserbehälters ist dem Planteil zu entnehmen.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Schrozberg, im Februar 2025

Förderer
(Bürgermeisterin)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis: Gemäß § 22 Abs 1 Nr. 1b StrG dürfen in einem Abstand von 15 m entlang der Landesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Baumasse ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

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

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlage darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 15 m nicht überschreiten. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3 m überragen.

Sonderbauten wie Silos sind bis zu einer Höhe von 35 m zulässig.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude vorgesehen – ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise -zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist auf der dafür vorgesehenen Fläche, ein Löschwasserbehälter zulässig.

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 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt (ÖG 1,2).

Bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig. Regenrückhaltebecken sind zulässig, diese sind naturnah zu gestalten. Wege sind zugelassen. Zufahrten zu Betriebsgrundstücken sind zulässig. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zulässig. Andere bauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird entlang der Ränder des Baugebiets eine private Grünfläche festgesetzt (PG1).

Zufahrten zu Betriebsgrundstücken sind zulässig. Unterirdische Löschwasserbehälter sind zugelassen. Andere bauliche Nebenanlagen sind dort nicht zulässig.

P.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.11 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 sind 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 Pflanzenverwendung

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

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

M1: Anlage und Erhalt einer lockeren, niedrigen Gehölzpflanzung entlang des Bahngleises

Die innerhalb der im Plan entlang des Bahngleises als Maßnahmenflächen M1 festgesetzten Flächen sind mit einer lockeren Strauchpflanzung zu begrünen. Diese können auch in

Gruppen angelegt werden. Es sollten mind. 50 % der Flächen mit Strauchgruppen bepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60-100 cm Höhe und mit mindestens 3-4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die an die Gehölze angrenzenden Saumstrukturen sollten, nach Etablierung der Pflanzungen, möglichst selten gemäht bzw. extensiv bewirtschaftet werden. Ein Mulchen ist zulässig.

Pflanzliste 1 (davon mind. 5 Arten gemischt):

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| <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>Virburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |

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

M2: Anlage und Erhalt einer artenreichen Fettwiese mit Streifenmäh

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist 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. Eine Düngung darf nicht erfolgen. Bei jeder Mahd müssen 10% des Mahdguts stehen gelassen werden. Die Mahdstreifen sind zu wechseln.

Auf der Fläche sind gemäß Planeintrag Bäume (Wildobst) zu pflanzen (siehe EPfg3).

M3: Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens

Die Flächen um das geplante Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung zu begrünen, mit Grünland anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 10 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden.

Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60-100 cm Höhe und mit mindestens 3-4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2 (davon mind. 5 Arten gemischt):

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| <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>Virburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |

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

M4: Anlage und Erhalt einer Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs

Innerhalb der im Plan als Maßnahmenfläche M4 festgesetzten Fläche sind Gehölzgruppen mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

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

Pflanzliste 3 (davon mind. 6 Arten gemischt):

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

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

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

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

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

P.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Streuobstbäume oder Wildobstbäume im Osten:

Entlang der Straße sind im Osten gemäß Planeintrag Obstbäume oder Wildobstbäume (siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen. Die Pflanzstellen können bis zu 5 m parallel entlang der Pflanzlinie vom Planeintrag abweichen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 4:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild - Apfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel - Kirsche |

| | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Holz - Birne |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |

Geeignete Obstbaumsorten können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

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

EPfg 2 Laubbäume entlang der L 1022:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 5:

| | |
|----------------------|-------------|
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
|----------------------|-------------|

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

EPfg 2 Wildobst innerhalb der Maßnahmenfläche M2:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind gemäß Planeintrag Bäume (Wildobst, Pflanzliste 6) zu pflanzen. Der Standort kann bis um 3 m innerhalb der Fläche M2 verschoben werden. Zwischen den Bäumen sollten ca. 10 m Platz bleiben. Die Leitungen sind zu beachten und entsprechen Abstand zu halten. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die umliegende Fläche ist wie unter M2 beschrieben zu bewirtschaften.

Pflanzliste 6 (davon mind. 3 Arten):

| | |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild - Apfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel - Kirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Holz - Birne |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |

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

P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

P.14 Böschungen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Erstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind gemäß Planeinschrieb vom Angrenzer auf den Grundstücksflächen zu dulden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Hinweis: Gemäß § 22 Abs 1 Nr. 1b StrG dürfen in einem Abstand von 15 m entlang der Landesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geeignete Dächer sind in einem roten bis rotbraunen Farbton zu halten.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigtes Dach oder Flachdach auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Zäune sind generell nur mit einer Abpflanzung (Sträucher, Büsche) zulässig.

Die Höhe der Zäune darf max. 2,0 m betragen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

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

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

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Gesamthöhe von max. 5,0 m zulässig. Dabei darf die Werbefläche die Maße von max. 2,50 m Höhe und von max. 1,50 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

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

H.8 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 | 26.02.2026 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | |
| Auslegungsbeschluss | am | 26.02.2026 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | bis |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | |

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Schrozberg,
den 26.02.2026

Schrozberg,
den

gez.
Förderer
(Bürgermeisterin)

.....
Förderer
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.02.2026